



Publicada D.O. 19 set/974

**\*Denominada Decreto-Ley por Ley N° 15.738**

**Ley N° 14.261\***

### **PROPIEDAD HORIZONTAL**

**SE ESTABLECE UN REGIMEN DE INCORPORACION Y SE FIJAN DISPOSICIONES PARA LA ADQUISICION DE UNIDADES HABITACIONALES, POR SUS ACTUALES OCUPANTES**

**El Consejo de Estado ha aprobado el siguiente  
PROYECTO DE LEY**

#### **CAPITULO I**

##### **Régimen de incorporación de inmuebles a propiedad horizontal**

**Artículo 1º.** (Condiciones generales).- Los edificios cuyos permisos de construcción hayan sido autorizados antes del 1º de enero de 1995, que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 1º de la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946, y los requisitos previos determinados en el artículo 5º de la presente, podrán ser incorporados al régimen de la citada ley, siempre que sus unidades tengan como superficie mínima continua o discontinua 32 m<sup>2</sup> (treinta y dos metros cuadrados) si su destino es de habitación y 12 m<sup>2</sup> (doce metros cuadrados) si se trata de locales no destinados a habitación.

(Redacción dada por el Artículo 179 de la Ley 17296 promulgada el 21 de febrero de 2001 y publicada el 23/2/2001 y vigente a partir del 1º/01/2001 de acuerdo al artículo 2 de la misma)

Podrán incorporarse los locales, no destinados a habitación, aun cuando su área fuere inferior, siempre que tengan acceso directo a espacios comunes y que dichos espacios tengan una superficie mínima continua de 30 m<sup>2</sup> y salida directa al exterior, de modo que estén librados en forma inmediata al uso público.

Admítese como tolerancia, que el 30% (treinta por ciento) de las unidades del inmueble carezcan de la superficie mínima continua o discontinua exigida, siempre que ella no sea inferior a 25 m<sup>2</sup> para las unidades de habitación y de 10 m<sup>2</sup> para los locales con otro destino o que completen el área mínima con la de ambientes a los que se acceda a través de bienes comunes.

Si el 30% (treinta por ciento) no fuera equivalente a un número entero de unidades, se redondeará el número resultante al entero inmediato superior.

Texto anterior del inciso 1º: "Los edificios cuyos permisos de construcción hayan sido autorizados antes de la vigencia de la presente ley, que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 1º de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946, y los requisitos previos determinados en el artículo 5º de la presente podrán ser incorporados al régimen de la citada ley, siempre que sus unidades tengan como superficie mínima continua o discontinua 32 m<sup>2</sup> si su destino es de habitación y 12 m<sup>2</sup> si se trata de locales no destinados a habitación."

**Artículo 2º.** (Superficie mínima continua).- Se entiende por superficie mínima continua de un espacio común la comprendida entre los ejes de los muros que lo limitan sin computar la que corresponda a otros espacios o locales, comunes o privados, aun cuando estén directamente vinculados a aquel de que se trata.

**Artículo 3º.** (Incorporación mixta).- La incorporación prevista en el artículo 1º deberá comprender la totalidad del inmueble, quedando permitida la incorporación parcial, únicamente en aquellos casos de edificios con respecto a los cuales se haya acordado o acordara autorización municipal para quedar parcialmente sometidos al régimen de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946.

En estos casos la incorporación por el régimen a que se refiere la presente ley comprenderá todas las restantes unidades, cualquiera fuere su destino, siempre que ellas cumplan con las exigencias de la misma.

**Artículo 4º.** (Servidumbre).- Todas las unidades incorporadas por el régimen de la presente ley, 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 existieren o se instalen

**Artículo 5º.** (Requisitos previos para la incorporación).- Son requisitos previos indispensables para que se considere operada la incorporación horizontal por el régimen de la presente ley:

- A) Que los elementos estructurales, entrepisos, escaleras comunes y muros divisorios, estén constituidos por materiales incombustibles, quedando excluidos los elementos de fibrocemento, zinc, aluminio y similares.

En cuanto a los techados, se estará a lo que resulte de la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo.





Estos requisitos serán de aplicación en el departamento de Montevideo y se acreditará por certificación de arquitecto o ingeniero.

- B) Que se confeccione plano de fraccionamiento del edificio, el que se registrará en la Dirección General del Catastro Nacional, presentándose un duplicado ante el Municipio competente, para el debido conocimiento por éste de la incorporación y división operadas.
- C) Que se contraten los seguros previstos en el artículo 20 de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946. El seguro contra incendio tendrá un mínimo del 20% (veinte por ciento) del valor fiscal total de las distintas unidades, fijado para el pago del impuesto a las transmisiones inmobiliarias.

El Registro de Traslaciones de Dominio no inscribirá el reglamento de la copropiedad si no se deja constancia en la escritura respectiva del número de la póliza del seguro contra incendio y monto asegurado.

- D) Que se otorgue el reglamento de la copropiedad en el que se dejará expresa constancia de la servidumbre legal a que se refiere el artículo 4º de la presente y se constituya la hipoteca recíproca a que se refiere el artículo siguiente.

**Artículo 6º.** (De la hipoteca recíproca).- Cada una de las unidades quedará gravada en favor de los propietarios de las otras, en garantía de los gastos de conservación y reparación de los bienes comunes, primas de los seguros y demás expensas necesarias a que se refieren los artículos 5º y 25 de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946.

Dicha hipoteca, que no excederá del 30% (treinta por ciento) del valor fiscal de cada unidad, se documentará en el reglamento de la copropiedad y se inscribirá en el Registro de Hipotecas, que corresponda a la radicación del inmueble, por la sola presentación de la primera copia de dicho reglamento. A estos efectos no serán de aplicación ninguno de los contralores notariales vigentes, establecidos por la legislación tributaria o de previsión social, salvo los relativos al impuesto de contribución inmobiliaria.

Estas normas y el mínimo de seguro de incendio fijado en la letra C) del artículo anterior, serán también aplicables en los casos de edificios construidos o incorporados por el sistema de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946.

**Artículo 7º.** (Actualización de la hipoteca recíproca).- En todos los casos en que se produzca variación de los valores fiscales de las unidades se entenderá incrementado de pleno derecho el monto garantido por la hipoteca recíproca, en un porcentaje equivalente al de la variación de los referidos valores.

Dicho incremento no requerirá nueva instrumentación ni registro.

Esta norma será de aplicación para las hipotecas constituidas con anterioridad a su vigencia, las cuales se actualizarán de, acuerdo a ella, en la proporción en que haya aumentado hasta la fecha, el valor fiscal consignado en la respectiva escritura y en lo sucesivo, conforme a lo que en ella se determina.

**Artículo 8º.** (Inalienabilidad relativa).- Las unidades que resulten de la incorporación al régimen de la propiedad horizontal reglado por esta ley sólo podrán ser enajenadas o adjudicadas:

- A) A los ocupantes a cualquier título, salvo los precarios.
- B) A quienes antes de operada la incorporación hayan sido condóminos del bien.
- C) A los titulares de derechos de habitación o socios de la sociedad propietaria del inmueble con derecho de utilización exclusiva sobre sus unidades determinado por el estatuto social de la compañía que ocupen efectivamente la unidad enajenada.
- D) A quienes adquieran en remate judicial como consecuencia de ejecuciones promovidas contra el o los propietarios de la unidad.
- E) A los promitentes compradores de las unidades, aunque no las ocupen, siempre que la promesa respectiva tenga fecha cierta anterior al 17 de julio de 1970.

La inalienabilidad relativa establecida en este artículo no será de aplicación en los casos de unidades que no estuvieron ocupadas al tiempo de la enajenación o cuyos ocupantes tuvieran calidad de comodatarios o precarios.

**Artículo 9º.** (Del derecho de preferencia).- El derecho de preferencia que resulta del inciso A) del artículo anterior, no podrá ser cedido ni transferido a ningún título.

Si los ocupantes a que se refiere el mismo inciso celebraren con el propietario promesas o contratos definitivos para la adquisición de la unidad que ocupan, no podrán transferir los derechos emergentes de tales contratos mientras no se haya operado la transmisión del dominio y transcurridos cinco años a contar de la fecha de la escritura de adquisición de éste.

Tampoco podrán arrendar por el mismo plazo la unidad objeto de tales contratos.





Sin embargo podrá autorizarse la enajenación o arrendamiento por sentencia judicial ejecutoriada recaída en procedimiento contradictorio seguido contra el vendedor conforme a las normas que regulen los incidentes, en los siguientes casos:

- 1) Por razones de salud del titular de la acción debidamente comprobada por un Tribunal integrado por tres médicos designados por el Juez.
- 2) Por divorcio.
- 3) Por razones de trabajo, cuando el propietario sea destinado a desempeñar funciones o tareas fuera de la localidad donde está ubicado el inmueble, por no menos de dos años, circunstancia que deberá ser debidamente probada ante el Juzgado que hubiese entendido en el juicio de desalojo.
- 4) Por enajenación forzada.
- 5) Cuando circunstancias supervinientes tornen inadecuada la vivienda, sea por fallecimiento, incapacidad física, desintegración o ampliación del núcleo familiar o causas análogas.
- 6) Por cualquier otra causa de entidad similar a las anteriores, a criterio del Juez.

**Artículo 10.** (Publicidad).- (Saneamiento de casos anteriores).- En todos los casos de promesas o contratos definitivos de enajenación de unidades horizontales incorporadas por el régimen de la presente ley, el escribano autorizante deberá dejar constancia expresa de la causal legal habilitante de la promesa o enajenación, con referencia a lo dispuesto en los artículos 8º y 9º de la presente. Los Registros de Traslaciones de Dominio e Inhibiciones no inscribirán los instrumentos respectivos en que no se cumpla este requisito y hasta tanto no se subsane la omisión.

Los citados Registros dejarán además expresa constancia en el instrumento, que se trata de unidades transformadas conforme a este régimen, mediante leyendas claramente visibles en la forma que determinará la reglamentación.

**Artículo 11.** Decláranse válidas a todos los efectos de derecho las enajenaciones definitivas anteriores a la vigencia de la presente ley aun cuando ellas se hayan realizado en infracción de lo dispuesto en las normas vigentes a la fecha de la enajenación, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que incumban a los enajenantes.

**Artículo 12.** (Del permiso de construcción).- Cuando por la antigüedad del edificio, las ordenanzas vigentes al tiempo de su construcción o la destrucción o extravío del permiso de construcción, no se presentara éste en original o duplicado, se practicará un relevamiento integral de aquél que suscripto por arquitecto o ingeniero, suplirá el permiso original a los efectos de su presentación, ante la Dirección General del Catastro Nacional y éste dispondrá las inspecciones de verificación que estime oportunas. En caso de que de estas inspecciones resulte que se trata de edificios total o parcialmente construidos en infracción de las ordenanzas aplicables al tiempo de su construcción, se pondrá el hecho en conocimiento de las autoridades municipales competentes, a todos sus efectos, lo que no obstará a la prosecución de los trámites de incorporación y a que ella se opere definitivamente.

En este caso los adquirentes serán solidariamente responsables con el enajenante de las resultas de la regularización de los permisos, siempre que la Dirección General del Catastro Nacional deje constancia en los planos de las observaciones emergentes de las inspecciones que verifique.

**Artículo 13.** (Derogación).- Deróganse los artículos 30, 31, 32, 34, 35 y 36 de la ley 13.870, de 17 de julio de 1970; los artículos 496, 497 y 498 de la ley 13.892, de 19 de octubre de 1970; el inciso 2º del artículo 172 de la ley 14.100, de 29 de diciembre de 1972 y demás normas que se opongan a la presente ley.

**Artículo 14.** (Obligaciones de los inquilinos y ocupantes).- Fueren cuales fueren las estipulaciones del contrato, los inquilinos y ocupantes están obligados a permitir el acceso a sus unidades en días y horas hábiles (Artículo 192 del Código de Procedimiento Civil) a los técnicos u operarios que designe el propietario para la inspección requerida a los efectos de lo dispuesto en el inciso A) del artículo 5º de la presente para la tasación del bien, para la medición requerida por el plano de fraccionamiento y para la realización de obras de mejoramiento o conservación o que fueren exigidas por las autoridades competentes.

Asimismo deberá permitir el acceso en las mismas condiciones, a los inspectores nacionales o municipales en el ejercicio de sus funciones.

El propietario deberá notificar al inquilino u ocupante con cuarenta y ocho horas de anticipación, mediante telegrama colacionado en que se indicará el día y hora de la diligencia -si ésta pudiera establecerse- el motivo de la misma y la identificación de la o las personas por sus nombres, cargos, cometidos u oficinas.

**Artículo 15.** (Infracciones, sanciones, procedimiento).- La negativa injustificada del inquilino a notificarse o permitir el acceso, será penada por la primera vez con una multa en favor del propietario, equivalente a diez meses de renta.





En caso de reiteración, se duplicará la multa, sin perjuicio de la resolución del contrato por incumplimiento. Serán jueces competentes los del desalojo y el procedimiento se regulará por las normas de los incidentes (Artículos 746 a 753 del Código de Procedimiento Civil).

## CAPITULO II SECCION 1ª

### Fomento de la adquisición de unidades horizontales por el ocupante

**Artículo 16.** (De las tratativas previas).- En los casos de unidades incorporadas al régimen de propiedad horizontal, el propietario que desee vender a su inquilino la unidad que ocupa, deberá notificarle en forma auténtica, judicial o notarial, el hecho de haberse operado la transformación y su intención de comenzar las tratativas.

**Artículo 17.** (De la tasación).- Formulada la notificación antes prevista, si de las tratativas no resultara acuerdo sobre el precio y demás condiciones de la venta, cualquiera de ambas partes dentro de los sesenta días siguientes a la notificación, podrá solicitar al Banco Hipotecario del Uruguay la fijación del valor venal en Unidades Reajustables. El Poder Ejecutivo facilitará personal y medios al Banco Hipotecario del Uruguay para el cumplimiento de estos cometidos. El Banco fijará las tasas y reglamentará la forma de actuación de sus técnicos.

**Artículo 18.** (De la aceptación o rechazo de la tasación).- Fijado el valor venal por el Banco, la parte que lo hubiere solicitado lo hará saber a la otra por telegrama colacionado y ambas dispondrán de un plazo de treinta días a contar de la fecha del telegrama, para aceptar o no la tasación, notificándolo a la otra en la misma forma. El silencio se interpretará como no aceptación. Si la parte que solicitó la tasación no formulara el aviso a la otra de que se ha concretado la tasación, su silencio se tendrá como no aceptación de la misma y transcurridos noventa días desde la fecha de la tasación, se operarán los efectos previstos en los artículos 19 y 20 en los términos y plazos allí establecidos.

**Artículo 19.** (Aceptación por el inquilino).- Si el inquilino aceptara la tasación y el propietario no, éste no podrá promover nuevamente el procedimiento por un lapso mínimo de tres años, a contar de la fecha de la tasación, lo que no obstará al acuerdo de partes celebrado en todo momento.

**Artículo 20.** (Aceptación por el propietario).- Si el propietario aceptara la tasación y el inquilino no, éste perderá el derecho de preferencia establecido en los artículos 8º y 9º y el propietario podrá enajenar libremente su unidad.

**Artículo 21.** (Compromiso y escritura definitiva de compraventa).- Si ambas partes aceptaran el avalúo, se celebrará dentro de los treinta días siguientes el pre-contrato de venta por el valor de aquél, en Unidades Reajustables y facilidades de pago del 65% (sesenta y cinco por ciento), como mínimo y dos años de plazo fijo por lo menos, con interés máximo del 5% (cinco por ciento) anual, pagadero mensualmente. La compra-venta definitiva y el contrato accesorio de hipoteca por el saldo, se otorgarán a los noventa días del compromiso. Ello será sin perjuicio de que las partes puedan acordar el pago en cuotas periódicas y uniformes u otras condiciones más favorables para el comprador y especialmente las previstas en los artículos 26 y siguientes de la presente ley, así como de las demás estipulaciones que convinieron libremente, así como del derecho del comprador a gestionar préstamos de financiación para cancelar el saldo.

**Artículo 22.** (Cargas accesorias).- En los casos precedentemente establecidos serán de cargo del adquirente en la proporción del valor fiscal de su unidad, los gastos impuestos y honorarios devengados por la obtención del certificado de incombustibilidad, plano de fraccionamiento y reglamento de la copropiedad, así como de la póliza del seguro de incendio (Artículo 5º de la presente ley). También serán de su cargo todos los gastos, impuestos y honorarios de la compra-venta e hipoteca, salvo los que por ley sean de cargo del vendedor, y los gastos comunes e impuestos generados por la propiedad y posesión, desde la fecha del precontrato de venta.

**Artículo 23.** (Reglas de procedimiento judicial).- Toda contienda que se suscite con motivo de la aplicación de las normas contenidas en los artículos precedentes de esta Sección del Capítulo II de la presente ley deberá resolverse de conformidad a lo dispuesto en los artículos 591 a 594 del Código de Procedimiento Civil.

Antes de dictar sentencia, el Juez deberá intentar la conciliación de las partes en audiencia verbal que presidirá personalmente.

El Juez decidirá la contienda conforme al derecho aplicable y a los usos corrientes en la materia.

En la sentencia podrá condenar a la parte vencida a celebrar el compromiso de compra-venta en los términos y en el plazo que establezca, bajo apercibimiento, en caso de incumplimiento, de pagar los costos y tributos de los procedimientos y de abonar a la otra parte una multa equivalente al 20% (veinte por ciento) del precio de la tasación a que se refiere el artículo 17.





Los costos, los tributos y la multa referida se harán efectivos mediante el procedimiento de ejecución de sentencias (Artículos 489 y siguientes del Código de Procedimiento Civil).

**Artículo 24.** (Efectos del procedimiento judicial).- Si resultare condenado el propietario, éste no podrá promover los procedimientos a que se refieren los artículos 16 y siguientes de esta ley y ni él ni sus sucesores a cualquier título pretender el desalojo por las causales a que se refiere el numeral 4º del artículo 24 de la ley 14.219, de 4 de julio de 1974, por un término de tres años. En ambos casos dicho plazo se contará desde la fecha en que la sentencia condenatoria quedó ejecutoriada. Si resultare condenado el inquilino, perderá el derecho

de preferencia establecido en los artículos 8º y 9º, y el propietario podrá enajenar libremente su unidad, quedando expeditas para los terceros adquirentes todas las acciones y causales de desalojo que por derecho correspondan.

**Artículo 25.** (Del orden de preferencia entre inquilinos u ocupantes).- En todos los casos en que esta ley acuerda derechos, preferencias o acciones a los inquilinos, u ocupantes, ellos corresponderán por su orden:

- A) A la parte otorgante del contrato por cuya virtud se ejercita el derecho de ocupar el bien.
- B) En los casos de pluralidad de otorgantes o en los de pluralidad de inquilinos u ocupantes por causa de muerte o de subrogación legal (Artículo 26 de la ley 14.219, de 4 de julio de 1974), a todos ellos conjuntamente o a aquel o aquellos que ellos designen de común acuerdo, dejándose constancia en el instrumento respectivo o por certificación notarial separada, de ése acuerdo.

En el caso previsto en la letra B) precedente, si mediaran divergencias entre los que se consideren con derecho, decidirá sin ulterior recurso por libre convicción el Juez competente para el desalojo, en juicio contradictorio sustanciado conforme a los artículos 591 a 594 del Código de Procedimiento Civil.

En todos los casos en que las disposiciones de esta Sección se refieren al inquilino, se entenderán comprendidos en la mención los ocupantes a que se refiere el literal A) del artículo 8º de esta ley.

## SECCION 2ª

### Régimen General de Contratos de Venta de Inmuebles con Precio Reajutable Franquicias Fiscales.

**Artículo 26.** (Precio reajutable).- En los compromisos y contratos definitivos de enajenación de bienes inmuebles a título oneroso, siempre que se otorguen facilidades de pago a cinco o más años de plazo, consistentes en cuotas periódicas y uniformes, el precio podrá pactarse y documentarse en Unidades Reajustables, que se regirán por las normas vigentes o que se dicten para las Obligaciones Hipotecarias Reajustables o en su caso las emisiones de deuda pública similares que se autoricen en el futuro.

El reajuste de los saldos pendientes de pago se operará en los períodos que convengan las partes contratantes, siempre que no sean inferiores a tres meses. El interés compensatorio sobre saldos y reajustes, no podrá exceder el 5% (cinco por ciento) anual ni capitalizarse. El interés punitivo o de mora tendrá el límite máximo que fije el Banco Central del Uruguay y se actualizará sin necesidad de pacto expreso, en oportunidad de cada fijación.

Los compromisos podrán inscribirse en la Sección correspondiente del Registro General de Inhibiciones.

En estos contratos y en los regulados por los artículos 21 y 28 de la presente ley, no será de aplicación el descuento obligatorio previsto en el artículo 36 de la ley 8.733, de 17 de junio de 1931.

**Artículo 27.** (Exoneración al contrato).- Cuando los expresados compromisos y contratos definitivos tengan por objeto la adquisición por el arrendatario, subarrendatario u ocupantes -o las personas legalmente subrogadas a ellos- de la casa-habitación en que se domicilien efectivamente, estarán exonerados de toda clase de impuestos, adicionales y tasa de inscripción.

**Artículo 28.** (Exoneración al crédito).- En los contratos a que se refiere el artículo anterior, si las partes establecieran el precio en Unidades Reajustables, conforme a las normas precedentemente establecidas y el enajenante acordare facilidades de pago por un 65% (sesenta y cinco por ciento) como mínimo del precio convenido, con plazo no menor de diez años, el crédito resultante estará exonerado del impuesto al patrimonio; sus intereses, del impuesto a la renta; su trasmisión "mortis causa" del impuesto a las herencias y el contrato accesorio que lo garantice, de toda clase de impuestos y tasas.

**Artículo 29.** (Instrumentación).- En los casos regulados por las normas precedentes, la escritura definitiva de enajenación y la de hipoteca en garantía del saldo deberán otorgarse en un plazo máximo de noventa días a contar de la fecha de inscripción del compromiso respectivo en el Registro General de Inhibiciones. En los casos de enajenación de unidades de propiedad horizontal, si a esa fecha no estuviera aún inscripto el plano de fraccionamiento, el plazo establecido precedentemente se contará a partir de la fecha de inscripción del plano. Vencido dicho término, no regirán las exoneraciones establecidas en esta ley. Si el





vencimiento del término se operara por acción u omisión de una de las partes, la otra podrá reclamar la resolución del contrato con las penas pactadas y los daños y perjuicios irrogados.

**Artículo 30.** (Prioridad).- Quienes enajenen viviendas a sus arrendatarios, subarrendatarios u ocupantes, de acuerdo con las normas precedentes, tendrán prioridad para solicitar, dentro de las líneas de crédito normales del Banco Hipotecario del Uruguay, préstamos con destino a construcción o refacción de viviendas, o para la adquisición de vivienda propia o para la compra de inmuebles rurales, en las condiciones que dicha Institución determine.

**Artículo 31.** (Ajuste del interés compensatorio).- Facúltase al Banco Central del Uruguay a fijar tasas de interés superiores a las establecidas en los artículos 21, 26 y 28 de la presente ley, hasta el máximo legal, cuando considere que la estabilización de los valores monetarios justifica ese aumento y en la medida que ella se adecúe al plazo de los créditos que en cada caso correspondan.

En los contratos referidos en los artículos citados, podrá estipularse la adecuación automática de los intereses, para el caso y en las oportunidades que el Banco Central del Uruguay haga uso de la facultad que le acuerda el inciso precedente.

**Artículo 32.** (De la habitualidad a los efectos fiscales).- Los propietarios que enajenen a los inquilinos o a terceros las diversas unidades de un mismo edificio, no serán tenidos como vendedores habituales de inmuebles y a todos los efectos fiscales sólo se considerará la totalidad del bien como una única venta, independientemente de que él sea enajenado como un conjunto o por partes divididas conforme a esta ley, y la ley 10.751, de 25 de junio de 1946.

### CAPITULO III

#### Régimen especial de préstamos del Banco Hipotecario del Uruguay para construcción de inmuebles en el régimen de propiedad horizontal

**Artículo 33.** (Facultad genérica).- El Banco Hipotecario del Uruguay podrá acordar préstamos para financiar la construcción de edificios en el régimen de propiedad horizontal (Ley 10.751, de 25 de junio de 1946) -de acuerdo con las reglamentaciones internas que queda ampliamente facultado para dictar- conforme a las normas especiales que se establecen seguidamente.

Las mismas serán de aplicación en los casos de préstamos que otorgue el Banco con recursos propios o provenientes del Fondo Nacional de Viviendas y asimismo a los edificios actualmente en proceso de construcción.

**Artículo 34.** (Nacimiento del régimen de propiedad horizontal).- Al solo efecto de tales préstamos de financiación y siempre que ellos sean acordados y la construcción fiscalizada por el Banco Hipotecario del Uruguay, se entenderá que existe propiedad horizontal y serán de aplicación las normas que la regulan, una vez que se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- A) Que se haya concedido por el Municipio respectivo, el permiso de construcción del edificio de que se trate y aprobado el plano - proyecto de fraccionamiento horizontal conforme a los cuales habrán de efectuarse las construcciones y atribuirse el dominio separado de las unidades.
- B) Que se haya inscripto el referido plano - proyecto en la Dirección General del Catastro Nacional y efectuado el empadronamiento y valuación fiscal provisional de las unidades a construirse.
- C) Que se haya otorgado el reglamento de la copropiedad conforme a los proyectos aprobados por las oficinas técnicas del Banco Hipotecario del Uruguay.

**Artículo 35.** (Plazos. Procedimiento. Responsabilidades).- El Municipio ante quien se presente la solicitud de permiso dispondrá de un plazo de sesenta días hábiles y perentorios a contar de la presentación para expedirse. Transcurrido dicho plazo se entenderá que ha concedido la autorización y el gestionante podrá seguir o iniciar la construcción y gestionar los préstamos a que se refiere esta ley.

Del mismo término dispondrá la Dirección General del Catastro Nacional para inscribir el plano - proyecto de fraccionamiento y expedir la certificación relativa a empadronamiento y valores fiscales.

Transcurridos los términos establecidos en los incisos anteriores, el Banco Hipotecario del Uruguay quedará automáticamente investido de la facultad de prescindir de la aprobación municipal de los permisos, de efectuar el cotejo de planos, fijar los valores fiscales provisionales y efectuar una registración, también provisional de los planos, llevándose adelante sobre estos elementos, la tramitación administrativa, la concesión de los préstamos, la construcción del edificio y otorgándose en base a ellos las escrituras de reglamento y partición.

Ello será sin perjuicio de la gestión ulterior ante el Municipio y Dirección General del Catastro Nacional tendientes a completar los trámites respectivos -con cuyas resultancias se otorgarán los instrumentos definitivos de ratificación, y de las responsabilidades funcionales en que hayan incurrido los responsables





de los servicios- que serán en todo caso objeto de investigación a denuncia de parte interesada o del Banco Hipotecario del Uruguay.

El Banco Hipotecario del Uruguay establecerá por convenio con los Municipios, el régimen de aplicación de estas disposiciones.

**Artículo 36.** (De los instrumentos y su inscripción).- Todos los actos y contratos provisionales serán inscritos por los Registros Públicos de la Propiedad Raíz, sin más exigencia formal que la de la aprobación por el Banco Hipotecario del Uruguay y la de los contralores fiscales y de previsión que correspondan a la etapa de su formalización.

Por el solo hecho de haber sido parte otorgante el Banco Hipotecario del Uruguay se procederá a la inscripción, sin perjuicio de que el Registro de que se trate haga saber directamente al Banco los aspectos formales o tributarios cuyo defecto compruebe u observe.

**Artículo 37.** (Facultades del Banco en caso de incumplimiento).- El Banco Hipotecario del Uruguay para el caso de incumplimiento, por parte del deudor, de los préstamos concedidos al amparo de esta ley, estará siempre facultado para:

- A) Ejecutar extrajudicialmente el inmueble en un solo lote o fraccionado de acuerdo con lo dispuesto en su Carta Orgánica, por la totalidad de lo que se adeude por todos los préstamos concedidos.
- B) Disponer la realización de las obras y trabajos necesarios para su terminación.
- C) Solicitar directamente a las autoridades competentes la conexión de los servicios de saneamiento, agua, luz, teléfono, gas y similares.
- D) Obtener la habilitación municipal de las obras.

A los fines expresados el Banco Hipotecario del Uruguay, previos los informes de sus oficinas técnicas, en los cuales se constate el incumplimiento del deudor, podrá declarar rescindidos en vía administrativa el contrato o contratos que hubiera vigentes con la empresa constructora y subcontratistas. Declarada la rescisión, automáticamente se producirá la caducidad de las cesiones de cuotas que se hubieren efectuado a favor de la empresa constructora, o de los sub-contratistas.

En ningún caso las facultades acordadas al Banco Hipotecario del Uruguay por esta norma, podrán afectar los derechos de los promitentes compradores que se encuentren al día en el pago de sus obligaciones, lo que se hará constar en los edictos o publicaciones que se efectúen, con especificación de los nombres y bienes que les correspondan.

**Artículo 38.** (Fondo de reserva).- En los préstamos que otorgue el Banco Hipotecario del Uruguay de acuerdo con las disposiciones de esta ley, deberá constituirse un fondo de reserva y hacerse las provisiones necesarias tendientes a evitar la desfinanciación de las obras.

**Artículo 39.** (Ratificación).- Todos los instrumentos que se hayan otorgado antes de la inscripción de los planos definitivos, conforme a las normas de este Capítulo, quedan sujetos a ratificación para el caso de comprobarse, diferencias entre los datos emergentes de los proyectos y contratos provisionales y los que resulten de aquellos planos definitivos. Las partes otorgantes y sus sucesores a cualquier título quedan obligadas a otorgar las ratificaciones pertinentes, so pena de responder de los daños y perjuicios que se irroguen a sus co-contratantes o a terceros de buena fe. En caso de discrepancias o resistencia a ratificar, cualquiera de los interesados podrá solicitar al Banco Hipotecario del Uruguay que dictamine al respecto con carácter inapelable. Si aún así persistiere la negativa de una de las partes, el Banco formulará y otorgará la ratificación en representación del omiso y el instrumento resultante tendrá fuerza obligatoria "erga omnes", sin perjuicio de las responsabilidades del omiso o rebelde.

**Artículo 40.** (Exoneración).- Los pre-contratos, contratos provisionales y definitivos, y demás recaudos que se otorguen con motivo o conforme a las normas precedentes de este Capítulo, hasta los dos años contados de la habilitación final del edificio, estarán exonerados de los impuestos a los contratos, transmisiones inmobiliarias, adicionales, tributo de sellos y tasas de inscripción, incluso las gestiones ante la Dirección General del Catastro Nacional.

**Artículo 41.** (Exigencias instrumentales).- En todos los actos y contratos relativos a inmuebles regidos por el régimen de la propiedad horizontal -tanto el de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946, como el de la presente ley- podrá prescindirse de la determinación de los deslindes del terreno y bienes individuales y comunes.

A los efectos de la individualización de aquéllos, será suficiente la indicación de departamento, sección judicial, área, calle, frente y orientación -en cuanto corresponda- nombre del técnico, fecha, número y oficina de inscripción y su fecha -en cuanto al plano o planos- número o letra que identifique la unidad, cota de altura y planta en que se ubica, en su caso.





En las promesas de enajenación de bienes en construcción no será necesario especificar el número de padrón, salvo el del terreno, y en cuanto al plano bastará determinar el nombre del técnico y su fecha.

Podrán efectuarse mediante certificación de escribano todos los contralores impositivos y de previsión social que la legislación imponga como contralor notarial de otorgamiento o de registración ante los Registros Públicos de la Propiedad Raíz. Dicha certificación podrá incluir, igualmente, el contralor dispuesto por los artículos 6º, 11 y 13 de la ley 13.882, de 13 de setiembre de 1970 y el del seguro de incendio (artículos 5º letra C) y 6º párrafo in fine, de la presente ley).

El certificado o la fotocopia certificada notarialmente se agregará al respectivo instrumento, sin cuyo requisito los Registros no procederán a su inscripción definitiva, salvo que tales contralores se hayan hecho en el cuerpo del instrumento presentado para su inscripción.

En caso de omisión de presentación de certificado o su fotocopia, el Registro de que se trate acordará un plazo que no excederá de noventa días desde la presentación del documento para la subsanación. Transcurrido ese término, rechazará la inscripción.

**Artículo 42.** (Subsanación de actos anteriores).- Decláranse subsanados los defectos formales que obstaron hasta la fecha a la registración de instrumentos relativos a los bienes a que se refiere esta ley y originados por la omisión de requisitos o menciones cuya prescindencia se autoriza por el artículo precedente.

**Artículo 43.** Modificanse en lo pertinente las leyes 8.733, de 17 de junio de 1931 y 10.793, de 25 de setiembre de 1946, sus modificativas y concordantes.

**Artículo 44.** Comuníquese, etc.

Sala de Sesiones del Consejo de Estado, en Montevideo, a 27 de agosto de 1974.

Montevideo, 3 de setiembre de 1974.

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