



DECRETO 724/978

REGLAMENTACION DE LA LEY 14.804 RELATIVO A LA REGULACION DE LAS SOCIEDADES CIVILES DESTINADAS A LA CONSTRUCCION DE EDIFICIOS POR EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Visto: lo dispuesto por la ley 14.804 de 14 de julio de 1978, que regula la constitución y funcionamiento de sociedades civiles destinadas a la construcción de edificios por el régimen de propiedad horizontal.

Considerando: I) Que es conveniente complementar lo dispuesto por la citada ley, especificando las formalidades y requisitos a cumplir para inscribir los contratos de sociedad y los convenios de adjudicación de viviendas en el registro a crear;

II) Que en cuanto a la regulación de la exoneración tributaria prevista en el artículo 8° de la ley 14.804 del 14 de julio de 1978, es necesario crear un sistema de contralor que garantice el fin buscado por la ley, es decir la construcción de viviendas de interés social destinadas a la residencia de los integrantes de la sociedad y su familia.

Atento: a lo dispuesto por las leyes 10.751 de 25 de junio de 1946, 13.728 de 17 de diciembre de 1968, 14.804 de 14 de julio de 1978 y a lo informado por la Asesoría Jurídica del Ministerio de Economía y Finanzas,

El Presidente de la República

DECRETA:

Artículo 1° Actos inscribibles.- En la Sección Sociedades de Propiedad Horizontal ley 14.804 del Registro General de Inhibiciones se inscribirán:

1°. Los contratos de sociedad civil a que se refiere la ley 14.804 de 14 de julio de 1978;

2°. Las modificaciones de toda clase, de los contratos de sociedad civil referidos;

3°. Las cesiones de cuotas sociales;

4°. Los convenios de adjudicación de las unidades que forman los edificios construidos conforme a la ley que se reglamenta;

5°. Las disoluciones de las sociedades de que se trata;

6°. Las cancelaciones de los compromisos de adjudicación.

Artículo 2° Plazo para inscribir.- Los actos cuya inscripción establece el artículo 1° deberán presentarse al Registro que el mismo expresa dentro de los treinta días contados desde el siguiente al del otorgamiento.

Artículo 3° Forma de los documentos.- Los documentos que contengan cualquiera de los actos a que se refiere el artículo primero, deberán presentarse para su inscripción en alguna de las formas indicadas en el artículo 62° de la ley 10.793 de 25 de setiembre de 1946. Cualquiera sea la forma de los documentos que se presenten a inscribir, deberán venir acompañados de un testimonio notarial o fotocopia de dichos documentos autorizada por el escribanó interviniente.

Artículo 4° Sección Sociedades de Propiedad Horizontal ley 14.804.- En el Registro General de Inhibiciones se abrirá una nueva Sección autónoma con la denominación de Sección Sociedades de Propiedad Horizontal ley 14.804.

Artículo 5° Forma de las inscripciones.- La inscripción se realizará en la siguiente forma:

1°. El testimonio notarial o fotocopia autorizada, se protocolizará en el registro correspondiente a esta Sección, siendo rubricado en todas sus fojas por el registrador;

2°. Al inscribirse la constitución de la sociedad civil, se abrirá una ficha, que se encabezará con el nombre o razón social que se hubiere adoptado, a al que se verterá en forma resumida, la inscripción de los actos que expresa el artículo primero, de forma que la ficha exprese, rigurosamente al día, la situación jurídica total de la sociedad de que se trata.

Artículo 6° Requisitos del contrato de sociedad.- En los contratos sociales deberá establecerse:

a) El domicilio de la sociedad y de los socios, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 3° y 4° de la ley 14.804;

b) El monto del capital social fijado en Unidades Reajustables (Artículo 38° de la ley 13.728 de 17 de diciembre de 1968) y la forma y condiciones en que se integrarán los aportes;

c) A los efectos fiscales, el valor de la Unidad Reajutable al día del otorgamiento.

Artículo 7° Convenios de adjudicación.- Los contratos de sociedad, cuando contengan la adjudicación de unidades y los convenios posteriores de adjudicación de dichos bienes, deberán contener los elementos formales establecidos por los literales A), B), D) y M) del artículo 4° de la ley 8.733, de 17 de junio de 1933 y la ubicación del terreno individualizado con referencias precisas a plano aprobado por la autoridad competente e inscrito en la Dirección General del Catastro Nacional. En su defecto serán rechazados. Subsanaos los defectos, deberán ser presentados nuevamente para la inscripción.





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

La determinación de las unidades a las que cada socio tendrá derecho se efectuará mediante plano o plano proyectado firmado por agrimensor. La descripción de dichas unidades y del terreno, se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41° de la ley 14.261 de 3 de setiembre de 1974.

Artículo 8° Incorporación al fichero de promesas de enajenación de inmuebles a plazos.- Las inscripciones a que se refiere el artículo anterior se indizarán en Fichas Padrones, que se incorporarán al fichero general de la Sección Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos. Las referidas fichas deberán llevar un distintivo que las individualice visualmente.

En la información que se solicite a la Sección Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos, se incluirán las promesas de adjudicación registradas; que se hubieren consentido de acuerdo con el artículo 5° de la ley que se reglamenta.

Artículo 9° Cancelación de compromisos de adjudicación.- Adjudicada la unidad de propiedad horizontal e inscrita la adjudicación en el Registro de Traslaciones de Dominio, la cancelación de la inscripción vigente en el Registro General de Inhibiciones Sección Sociedades de Propiedad Horizontal ley 14.804 podrá hacerse mediante un certificado especial, en duplicado que a solicitud de parte, expedirá a ese solo efecto el Registro que hubiere inscrito el dominio.

Al cancelarse la inscripción en la Sección Sociedades de Propiedad Horizontal ley 14.804, se protocolizará el duplicado del certificado especial a que se refiere el inciso anterior.

Artículo 10 Libros, registros.- El Registro General de Inhibiciones llevará el registro de la Sección Sociedades de Propiedad Horizontal ley 14.804 de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4° del decreto 86/975 de 28 de enero de 1975.

Artículo 11 Información registral.- La información que se solicite a la Sección Sociedades de Propiedad Horizontal ley 14.804 se dará por fotocopia de la ficha a que se refiere el artículo 5° inciso 2°.

Artículo 12 Exoneración tributaria, constancia en el contrato social.- Para que el contrato social goce de la exoneración tributaria prevista en el artículo 8° de la ley, deberá dejarse constancia en el mismo, bajo declaración jurada que:

I) La sociedad tendrá por objeto la construcción de un edificio de viviendas de interés social (Artículo 26° de la ley 13.728);

II) Las unidades se destinarán a residencia permanente de los socios, en la proporción indicada en el apartado b) de dicho artículo.

En la hipótesis prevista en esta disposición, las Sociedades estarán exoneradas asimismo de los tributos que graven la adquisición del inmueble en que se construye el edificio o el compromiso, de compraventa del mismo.

Artículo 13 Vigencia de la exoneración.- Las sociedades deberán presentar en la Dirección General Impositiva, dentro de los dieciocho meses a contar de la inscripción del contrato social en el Registro General de Inhibiciones, el certificado a que se refiere el literal a) del artículo 8° de la ley que se reglamenta. En caso contrario, quedarán sin efecto las exoneraciones previstas en el artículo anterior, debiendo las sociedades abonar los tributos respectivos y las sanciones que correspondan. El Registro General de Inhibiciones comunicará mensualmente a la Dirección General Impositiva, las sociedades que se aconsejan a la exoneración tributaria en las condiciones previstas en el artículo 12° de la presente reglamentación.

Artículo 14 Certificado de vivienda de interés social.- Para la obtención de las restantes exoneraciones, se deberá presentar al Banco Hipotecario del Uruguay, el permiso de construcción, una copia del mismo y dos ejemplares de la memoria descrita y del presupuesto de las obras a realizar.

El Banco, previo el estudio correspondiente, devolverá sellados y firmados: el permiso municipal y uno de los ejemplares de la memoria descrita y del presupuesto entregando un certificado en el que conste que las viviendas a construir son de interés social.

Artículo 15 Comprobación del carácter de vivienda de interés social.- Los Municipios al otorgar la habilitación final, controlarán si las obras se apartaron del permiso, memoria y presupuesto presentado al Banco y en su caso comunicará tal circunstancia a la Dirección General Impositiva para que ésta aplique las sanciones que correspondan.

La habilitación final deberá obtenerse dentro de los cinco años a contar de la expedición del certificado previsto en el artículo anterior. En caso contrario quedarán sin efecto las exoneraciones tributarias debiendo las sociedades abonar los tributos respectivos y las sanciones que correspondan.

Artículo 16 Justificación de causal.- La causa justificada a que hace mención el inciso b) del artículo 8° de la ley 14.804 deberá ser de las establecidas por el artículo 9° de la ley 14.261 de 3 de setiembre de 1974 y su prueba se realizará mediante información sumaria ante el Juzgado Letrado del lugar donde se encuentre radicado el inmueble.





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

Los registros de la propiedad raíz no inscribirán documento alguno sobre los actos referidos en el artículo 8° inciso b) de la ley 14.804 sin que exista constancia en el mismo de que el Juzgado aprobó la mencionada información.

Artículo 17 Publicación de la disolución.- A los efectos de lo dispuesto por el artículo 1936, inciso 2° del Código Civil la disolución de la sociedad deberá publicarse una sola vez en el "Diario Oficial" y en otro diario de la capital de circulación nacional.

Artículo 18 Comuníquese, publíquese, regístrese.

Estudio Notarial Machado

