



**Decreto - Ley N° 14.804
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**SE ESTABLECEN NORMAS PARA CONSTITUCION DE SOCIEDADES CIVILES
DESTINADAS A LA CONSTRUCCION DE EDIFICIOS BAJO EL REGIMEN DE LA LEY
10.751.**

El Consejo de Estado ha aprobado el siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º. (Personería jurídica). - Las sociedades constituidas de acuerdo a lo previsto por el Código Civil, que se convinieron con el objeto de construir un edificio bajo el régimen de propiedad horizontal (Ley 10.751 de 25 de junio de 1946 y sus modificativas) y que cumplieren, además, con lo establecido en la presente ley, gozarán de personería jurídica desde la inscripción del referido contrato en el Registro General de Inhibiciones.

A tales efectos y a los demás que determinara la ley, créase en el referido Registro, la Sección "Sociedades de Propiedad Horizontal".

Artículo 2º. (Objeto). - El objeto de la sociedad deberá ser exclusivamente la construcción de un edificio de acuerdo con dicho régimen, para atribuir las unidades respectivas a sus integrantes.

Artículo 3º. (Capital social). - El capital social deberá expresarse en Unidades Reajustables (Artículo 38 de la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968).

Su aumento deberá ser decidido por resolución aprobada por mayoría de socios que representare, por lo menos, las tres cuartas partes del capital social y dicha decisión será obligatoria para todos los socios, aun los ausentes o los disidentes.

La citación para la asamblea que se convocare con el fin de resolver sobre el aumento del capital social deberá efectuarse mediante telegrama colacionado y, por lo menos, con diez días hábiles de anticipación.

Artículo 4º. (Cesión o rescate forzosos de la cuota social). Si dentro del plazo de treinta días, contados a partir de la fecha en que la sociedad le intimare judicial o notarialmente el cumplimiento de su aporte, el socio no lo hiciera efectivo, podrá aquella requerir del Juzgado competente la cesión de la respectiva cuota social a un tercero o su rescate a los efectos de disponer de la misma.

Si el precio ofrecido por la sociedad fuera equivalente al aporte ya efectuado por el socio, el Juzgado, con citación de éste (Artículo 206 del Código de Procedimiento Civil), resolverá la cesión o el rescate, en su caso.

Si fuere inferior a dicho aporte, de la demanda de la sociedad se conferirá traslado al socio tramitándose el juicio a los solos efectos de la determinación del precio de la cesión o del rescate con arreglo a lo previsto Por los artículos 591 a 594 del Código de Procedimiento Civil. Al resolver la contienda, el Juez podrá elevar el precio ofrecido hasta un máximo equivalente al monto del aporte efectivamente realizado por el socio. En los casos previstos por los incisos precedentes, el Juzgado otorgará la documentación correspondiente en ejercicio de su potestad y el importe del precio, previa deducción de los gastos y de los tributos pertinentes, será depositado en el Banco Hipotecario del Uruguay a la orden del socio.

Artículo 5º. (Determinación de la unidad que corresponderá a cada socio). - No podrá solicitarse el correspondiente permiso de construcción si antes no se hubiere determinado la unidad a la que cada socio tendrá derecho.

Esta determinación podrá efectuarse en el contrato social o, aun ulteriormente, mediante un convenio de adjudicación suscrito por todos los socios. Dicho convenio deberá inscribirse también en el Registro General de Inhibiciones (Sección "Sociedades de Propiedad Horizontal").





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

La inscripción, tanto del contrato social como del convenio a que alude el inciso precedente tendrá, en lo pertinente, los mismos efectos previstos por la ley 8.733, de 17 de junio de 1931. Tales efectos no serán oponibles al Banco Hipotecario del Uruguay, para el caso de que el inmueble fuere gravado en favor de éste.

Artículo 6º.(Disolución y adjudicación). - Habilitado el edificio, se procederá a disolver la sociedad y a adjudicar las unidades de propiedad horizontal a cada uno de los socios.

Si la sociedad se negare a ello, cualquiera de los socios podrá requerir judicialmente la disolución parcial de la misma y la consiguiente adjudicación de la propiedad de la unidad a la que tiene derecho. El Juzgado, con citación de la sociedad (Artículo 206 del Código de Procedimiento civil) y comprobado por parte del socio el cumplimiento de la totalidad del aporte a que está obligado, decretará la disolución parcial solicitada, sin otro trámite, y otorgará la escritura de adjudicación correspondiente en ejercicio de su potestad.

Artículo 7º.(Préstamos para vivienda). - Las sociedades a que se refiere la presente ley podrán recibir los préstamos para vivienda previstos en el Capítulo IV, Sección 3, de la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968, y sus modificativas

Artículo 8º. (Exoneraciones tributarias). - Estarán exoneradas de los tributos que gravaren el contrato social, su capital, actos, servicios y negocios, las sociedades que se acogieron al régimen de la presente ley, y que, además, cumplieran acumulativamente con las siguientes, condiciones:

a) Tener por objeto la construcción de un edificio de viviendas de interés social (Artículo 26 de la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968) lo que deberá ser certificado por el Banco Hipotecario del Uruguay en la forma que establezca la reglamentación;

b) Estar integrada por personas físicas que, representando, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) del capital total, destinaran la respectiva unidad para residir en ella con su familia, no pudiendo enajenarla, arrendarla o ceder su uso a cualquier título hasta trascurridos diez años, salvo causa justificada que se verificará en la forma que estableciera la reglamentación de esta ley.

Declarase que la exoneración tributaria referida alcanza también a la adquisición del inmueble en que se construyere el edificio, a las disoluciones totales o parciales de la sociedad y a las adjudicaciones de las unidades a sus integrantes y que comprende todos los tributos que se originaron en las contrataciones y gestiones que sean necesarias a esos efectos, incluso de aquellos en que por ley se requiere exoneración específica, ya sea que los mismos gravaren tanto a la sociedad como a los socios.

No estarán comprendidos en la exoneración establecida en el presente artículo, los aportes previstos por el artículo 5º de la ley 14.411, de 7 de agosto de 1975.

Artículo 9º. Comuníquese, etc.

Sala de Sesiones del Consejo de Estado, en Montevideo, a 4 de julio de 1978.

Montevideo, 14 de julio de 1978.

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

