



NUEVOS SISTEMAS DE INCORPORACION A PROPIEDAD HORIZONTAL
LEY 18.795 - DECRETO 97/2012

LEY	DECRETO
<p><u>HORIZONTALIDAD ANTICIPADA DEFINITIVA</u></p>	<p><u>HORIZONTALIDAD ANTICIPADA DEFINITIVA</u></p>
<p>CAPÍTULO III</p>	<p>Capítulo I</p>
<p>INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL</p>	<p>Artículo 1°. Incorporación al régimen de propiedad horizontal.</p>
<p><u>Artículo 18.</u> (Requisitos).- 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 a su respecto los siguientes requisitos:</p>	<p>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.</p>
<p>A) Que se haya concedido por la Intendencia respectiva el permiso de construcción del edificio de que se trate y que se haya aprobado por la misma Intendencia el plano proyecto de fraccionamiento horizontal, conforme a los cuales han sido realizadas las construcciones y será atribuido el dominio separado de las unidades.</p>	<p>Artículo 2°. Certificado de Habitabilidad.</p>
<p>B) Que se haya inscripto en la Dirección Nacional de Catastro el plano de mensura y fraccionamiento horizontal concordante con el plano proyecto aprobado por la Intendencia respectiva y efectuado el empadronamiento y avalúo fiscal de las unidades que indica dicho plano.</p>	<p>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 1° y 2° 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.</p>
<p>C) Que el edificio se encuentre en condiciones de habitabilidad suficientes para el uso al que se destine cada una de las unidades y sus bienes comunes, según la certificación que se presentará ante la institución financiera o el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que otorgue el crédito hipotecario con la garantía de alguna unidad habitacional emergente de la horizontalidad a que refiere este artículo. Dicho certificado será suscrito por el</p>	<p>Artículo 3°. Registro del Plano de Mensura - Fraccionamiento.</p>





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

<p>arquitecto director de obra y por el ingeniero agrimensor y dejará constancia que:</p> <p>1) Las edificaciones se corresponden con el permiso de construcción aprobado.</p> <p>2) Las mismas se encuentran dentro de los límites establecidos por la normativa aplicable en materia de propiedad horizontal.</p> <p>3) Responden en un todo a la reglamentación municipal vigente.</p> <p>4) No existe pendiente sobre ellas ninguna observación o medida administrativa por parte de la respectiva Intendencia.</p> <p>5) Las unidades así como los bienes comunes de uso exclusivo y general del edificio se encuentran en condiciones de accesibilidad, pudiendo darse a dichas edificaciones un uso seguro, autónomo y confortable.</p> <p>D) Que se contrate el seguro contra incendio previsto por el artículo 20 de la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946, en la forma establecida por el literal C) del artículo 5° del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, considerándose la prima correspondiente como expensa común.</p> <p>E) Que se otorgue el Reglamento de Copropiedad en el cual se constituya la hipoteca recíproca conforme a lo dispuesto en el literal D) del artículo 5° y en el artículo 6° del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974.</p> <p>F) Que simultáneamente al otorgamiento del mencionado Reglamento se suscriba por parte de la institución financiera pública o privada o por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente como refiere el literal C) precedente, un préstamo hipotecario en relación a por lo menos una de las unidades que integran el edificio dividido.</p> <p>Los edificios construidos por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, en el marco</p>	<p>Para solicitar el registro del plano de fraccionamiento del edificio en la Dirección Nacional de Catastro, se deberán presentar los siguientes recaudos:</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>d) Los demás requisitos exigidos por la normativa vigente en la materia, al tiempo de la presentación del plano a cotejo y registro.</p> <p>Artículo 4°. Reglamento de Copropiedad. El escribano autorizante del reglamento de copropiedad, deberá hacer constar en el mismo, lo siguiente:</p> <p>a) La hipoteca recíproca.</p> <p>b) La servidumbre legal cuando corresponda. ¿?????????</p> <p>c) Control del certificado de habitabilidad (fecha de otorgamiento y nombre del arquitecto o ingeniero civil director de obra e ingeniero agrimensor certificante).</p> <p>d) Otorgamiento del préstamo o crédito hipotecario (institución financiera, unidad objeto de la hipoteca y escribano interviniente).</p>
---	--





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

de los programas de vivienda, se considerarán incorporados al régimen de propiedad horizontal, siempre que acrediten el cumplimiento de los literales A), B), C), D) y E) referidos en la norma.

Literales C y F redacción dada por el artículo 297 de la Ley N° 19.149 de 24/10/2013
Literal G (agregado por artículo 498 de la Ley 19.355) Derogado por el artículo 480 de la Ley 19.924 de 18/12/2020

Artículo 18 Bis. Interpretase que los contratos de reglamento de copropiedad y de préstamo o crédito hipotecario para el nacimiento de la propiedad horizontal de la norma establecida en el artículo anterior se consideran otorgados en forma simultánea, como también se considerarán simultáneos los contratos que sean necesarios otorgar para adquirir o declarar la propiedad del bien objeto de la incorporación.

Artículo agregado por el artículo 480 de la Ley N° 19.924 de 18/12/2020

Artículo 19. (Horizontalidad definitiva).- La horizontalidad emergente del cumplimiento de los requisitos determinados en el artículo anterior tendrá carácter definitivo, no rigiendo lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 30 de la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946. Todo ello sin perjuicio de las facultades de la Intendencia respectiva de fiscalización de la obra, otorgamiento de la habilitación final y adopción de las medidas administrativas pertinentes, así como de las responsabilidades de los técnicos intervinientes en su caso.

Las diferencias en la configuración de las unidades y bienes comunes producidas por el proceso de implantación de la obra, que sean objeto de mensuras futuras, no requerirán ratificación de los instrumentos otorgados en su oportunidad, entendiéndose que los derechos y obligaciones generados por éstos se hacen extensivos a dichas diferencias.

HORIZONTALIDAD ADQUIRIDA DEFINITIVA

Artículo 20. (Horizontalidad adquirida).- Los edificios construidos al amparo de lo dispuesto por la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946, incluidos aquellos que hubieren obtenido horizontalidad por imperio del Capítulo III del Decreto Ley N°

HORIZONTALIDAD ADQUIRIDA DEFINITIVA

Capítulo II

Reglamentación del artículo 20 de la Ley N° 18.795

Artículo 5°. Incorporación al régimen de propiedad horizontal.





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

<p>14.261, de 3 de setiembre de 1974 y de la Ley N° 16.760, de 16 de julio de 1996, que carezcan de habilitación final y con prescindencia de lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, se considerarán con horizontalidad adquirida definitiva, en tanto se cumpla con los siguientes requisitos:</p> <p>A) Los establecidos en los literales B) y D) de los artículos 5° y 6° del Decreto Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974.</p> <p>B) Que se hayan ocupado una o más unidades del edificio por un plazo mayor a tres años, lo que se acreditará mediante documento público o privado con fecha cierta.</p> <p>El plazo de tres años se contará en todos los casos a partir de la fecha cierta del referido documento.</p> <p>Se prescindirá del requisito del otorgamiento del reglamento de copropiedad y la hipoteca recíproca cuando el trámite de incorporación a propiedad horizontal sea realizado por los promitentes compradores.</p> <p><small>Redacción dada por el artículo 240 de la Ley N° 19.996 de 3/11/2021</small></p> <p>Artículo 21. (Exigencias instrumentales).- En todos los actos y contratos relativos a inmuebles regidos por el régimen de propiedad horizontal y comprendidos en la presente ley, las exigencias instrumentales se adecuarán a lo dispuesto por el artículo 41 del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, en lo aplicable.</p> <p>Artículo 22. (Alcance).- Las normas del presente Capítulo no afectan ni modifican el régimen vigente en materia de propiedad horizontal.</p> <p>Las mismas podrán aplicarse a cualquier edificio sin necesidad que sus unidades constituyan viviendas de interés social.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>En el Reglamento de Copropiedad se deberá dejar constancia de la fecha de ocupación y del documento que la acredite.</p> <p>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:</p> <p>a) Plano de mensura - fraccionamiento:</p> <ul style="list-style-type: none">-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. <p>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.</p>
--	--





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

	<p>c) Certificado expedido por ingeniero agrimensor, que acredite que el edificio construido respeta las afectaciones del predio.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>f) Certificado Notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos en el literal B) del artículo 20 de la Ley N° 18.795.</p> <p>g) Los demás requisitos exigidos por la normativa aplicable al tiempo de presentación del plano a registro.</p> <p>La Dirección Nacional de Catastro controlará el cumplimiento de la presentación y regularidad de los recaudos referidos.</p> <p>Artículo 8°. Legitimación para registrar el plano de fraccionamiento.</p> <p>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.</p> <p>Artículo 9°. Comuníquese, publíquese, etc.</p>
--	--

