



Publicada D.O. 29 ene/001 -

Ley N° 17.292

El Senado y la Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay, reunidos en Asamblea General,

DECRETAN:

TITULO III

URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 48. - Las urbanizaciones desarrolladas en suelos categoría urbana o suburbana, según lo que establezcan los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, comprendidos dentro de las previsiones de la presente ley y de la normativa departamental de ordenamiento territorial, podrán regirse por el régimen de la propiedad horizontal.

Se entiende por 'urbanización de propiedad horizontal', todo conjunto inmobiliario dividido en múltiples bienes o lotes objeto de propiedad individual, complementados por una infraestructura de bienes inmuebles y servicios comunes, objeto de copropiedad y coadministración por parte de los propietarios de los bienes individuales.

Las superficies mínimas de los bienes individuales no serán inferiores a las que, para la zona en que se propone implantar el conjunto, determinen la ley o los instrumentos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aplicables.

A tales efectos, las urbanizaciones de propiedad horizontal deberán prever, en función de la estructura territorial planificada, la continuidad de la trama de circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos.

Los gobiernos departamentales, en el ámbito de sus competencias en materia de ordenamiento territorial, incluirán en sus instrumentos de ordenamiento territorial, regulaciones urbanísticas específicas a los efectos de generar un marco regulatorio, el cual podrá contener: zonificaciones y condiciones básicas tales como mínimos de lotes, densificación, FOS, FOT, y otras que entienda pertinente en relación al Régimen de PH y UPH en su territorio.

Redacción dada por artículo 460 de la Ley 19.924 de 18/12/2020.

El inciso 5° fue agregado por el artículo 423 de la Ley 20.446 de 16/12/2025.

Artículo 49. - Cada uno de los bienes inmuebles deslindados en el plano de fraccionamiento respectivo como fracciones individuales -con o sin construcciones- constituirá una unidad, y se individualizará como "padrón matriz/número de unidad".

Las unidades no serán a su vez divisibles en unidades menores, ni sobreelevadas, ni en subsuelo.

No obstante, en el proyecto del conjunto, podrán reservarse macrounidades destinadas a subdividirse en etapas futuras en unidades análogas a las primeras conforme se establezca en el respectivo Reglamento de Copropiedad.

Artículo 50. - Cada propietario será dueño exclusivo de su lote o unidad y copropietario de los bienes afectados al uso común.

La copropiedad de los bienes comunes es inseparable de la propiedad de cada lote o unidad. La cuota parte de la copropiedad será directamente proporcional a la superficie de cada lote o unidad, salvo que otra previsión se establezca en el Reglamento de Copropiedad.

Serán bienes comunes, aquellos destinados al uso y goce de todos los copropietarios, tales como accesos a los lotes privados, circulaciones y conexiones entre los bienes comunes y los lotes, espacios libres destinados a actividades sociales o recreativas y sus instalaciones, los servicios generales de agua potable, saneamiento, energía, alumbrado, disposición de residuos sólidos, en la forma que establezca el Reglamento de Copropiedad, debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble.





ESTUDIO NOTARIAL MACHADO

Los servicios comunes deberán instalarse de modo que su operación general, mantenimiento y reparación puedan realizarse desde los espacios comunes.

Artículo 51. - Para los conjuntos inmobiliarios objeto de la presente ley, el estado de propiedad horizontal se perfecciona con:

El permiso municipal que aprueba el proyecto de urbanización y la habilitación municipal final de las obras de infraestructura

El plano de mensura y fraccionamiento horizontal cotejado por la Intendencia respectiva, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro.

La escritura de Reglamento de Copropiedad, conteniendo la hipoteca recíproca en garantía de las expensas comunes.

Artículo 52. - Cada propietario o promitente comprador de una unidad para realizar obras en la misma, podrá solicitar por sí solo el respectivo permiso de construcción a la autoridad municipal competente, y será único y directo responsable de las obras que realice y del pago de sus aportes de seguridad social las que gravarán exclusivamente dicha unidad o lote.

La solicitud de todo permiso de construcción dentro del conjunto inmobiliario, deberá ser acompañada por una constancia de la administración de la urbanización en la que se establezca que el proyecto cumple con las condiciones convenidas en el Reglamento de Copropiedad.

Artículo 53. - La autoridad municipal reglamentará las obras mínimas de infraestructura a exigir para autorizar el registro en la Dirección Nacional de Catastro de un plano de proyecto de urbanización de propiedad horizontal. Una vez inscripto el plano proyecto y obtenido el permiso municipal para la construcción de las obras de infraestructura podrán otorgarse e inscribirse promesas de compraventa de estos bienes en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo conforme a las Leyes N° 8.733, de 17 de junio de 1931, N° 12.358, de 3 de enero de 1957, y concordantes.

Artículo 54. - Son aplicables a este régimen todas las normas legales vigentes de la propiedad horizontal, en tanto no se opongan a las disposiciones específicas de la presente ley.

Este régimen es compatible con las normas del Capítulo III del decreto-ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, y con la Ley N° 16.760, de 16 de julio de 1996, toda vez que en el financiamiento de la infraestructura, o de parte de sus construcciones, intervengan instituciones bancarias habilitadas por dichas normas.

Artículo 55. - Las urbanizaciones que encuadren en el artículo 49 de la presente ley, ya existentes o en curso de desarrollo, podrán adecuarse y ampararse al régimen que se crea, cumpliendo todos sus extremos.