

Ley N° 14.560

PROPIEDAD HORIZONTAL

SE SUSTITUYEN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY 10.751, POR LA QUE SE INSTITUYO EL REGIMEN.

El Consejo de Estado ha aprobado el siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo 1°.

Sustitúyese el artículo 10 de la ley [10.751](#), de 25 de junio de 1946, por el siguiente:

"Artículo 10. El Juez, a petición del administrador o de cualquier propietario, podrá aplicar a quien infrinja lo dispuesto en el artículo anterior multa que fijará entre el 0,5 % (cero cinco por ciento) y el 20 % (veinte por ciento) del valor del departamento determinado por la Dirección General del Catastro Nacional o quien haga sus veces. Las reclamaciones se sustanciarán en la forma establecida por el Código de Procedimiento Civil para los juicios de menor cuantía, (artículos 589 y siguientes). Ello será sin perjuicio de disponer la cesación de los actos prohibidos y de las indemnizaciones que en derecho correspondan".

Artículo 2°.

Sustitúyese el artículo 12 de la citada ley por el siguiente:

"Artículo 12. Las innovaciones tendientes al mejoramiento o al uso más cómodo del bien común, que no perjudiquen la estabilidad, seguridad y salubridad del edificio, así como las que alteren su aspecto arquitectónico, deberán ser resueltas por la asamblea de copropietarios convocada al efecto por una mayoría de dos tercios de votos del total de componentes, que representaren por lo menos los 3/4 (tres cuartos) del valor del edificio, fijado por la Dirección General del Catastro Nacional o quien haga sus veces".

Artículo 3°.

Sustitúyese el artículo 13 de la misma ley por el siguiente:

"Artículo 13. Ninguna obra nueva que afecte al inmueble podrá realizarse sin previo informe técnico que establezca que con ella no se menoscaba la solidez, estabilidad, seguridad y salubridad del edificio.

El Propietario del último piso, para elevar nuevos pisos o realizar construcciones, así como el propietario de planta baja o subsuelo, para realizar excavaciones sótanos, etc., deberán recabar además la previa autorización de los restantes, concedida en la misma forma y condiciones que regula el artículo anterior.

El propietario de unidades contiguas de un mismo edificio o de edificios distintos podrá realizar obras tendientes a comunicarlas, cumpliendo con las exigencias del inciso primero de este artículo. Si la comunicación supusiera abrir paredes medianeras o losas, deberá obtenerse la autorización requerida en el inciso segundo, concedida por la o las asambleas de copropietarios afectados".

Artículo 4°.

Cuando las innovaciones a que se refieren los artículos 12 y 13 de la ley [10.751](#), de 25 de junio de 1946, con la redacción dada por la presente ley, a juicio de alguno de los copropietarios fuesen de costo excesivo, contrarias a la ley, a las reglamentaciones o al reglamento de la copropiedad o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada en la forma y con los efectos prevenidos en el artículo 10 de aquella ley.

Artículo 5°.

Sustitúyese el artículo 16 de la ley [10.751](#), de 25 de junio de 1946 por el siguiente:

"Artículo 16. Los propietarios de los departamentos o pisos en que se divida un edificio -o los promitentes compradores en su caso- podrán acordar los reglamentos de la copropiedad, con el fin de precisar los derechos y obligaciones.

Reducidos a escritura pública, estos reglamentos serán inscriptos en el Registro de Traslaciones de Dominio y tendrán fuerza obligatoria, incluso para los sucesores a cualquier título de los otorgantes".

Artículo 6°.

Sustitúyese el artículo 18 de la citada ley por el siguiente:

"Artículo 18. Los edificios de que trata esta ley así como los que se incorporen o se hayan incorporado por cualquier sistema legal al régimen de Propiedad Horizontal serán administrados por un administrador y la asamblea de propietarios. Esta podrá ser convocada por el administrador o por cualquiera de sus copropietarios y la citación se hará personalmente, o por el Juzgado competente (artículo 32).

Para reunirse y resolver válidamente, será menester la concurrencia de la mayoría de los copropietarios que representaren por lo menos los 3/4 (tres cuartos) del valor del edificio fijado por la Dirección General del Catastro Nacional o quien haga sus veces. No obstante si transcurrida una hora de la primera citación no se obtuviera el quórum referido, podrá sesionarse y adoptar resolución por los que concurran por simple mayoría de presentes, fuere cual fuere la equivalencia con el valor del edificio, salvo en los casos en que la ley o el reglamento de la copropiedad dispongan otra cosa".

Artículo 7°.

Compete a la asamblea de copropietarios:

A) Todo lo concerniente a la administración y conservación de los bienes comunes y la designación y remoción en cualquier momento, del administrador del edificio;

B) Resolver lo relativo a la formación o modificación del reglamento de la copropiedad, lo que deberá ser acordado por la mayoría de componentes de la asamblea especialmente convocada al efecto, que representaren los 3/4 (tres cuartos) del valor del edificio; en el mismo acto se designarán el o los copropietarios que otorgarán la escritura pública respectiva, en representación del condominio;

C) Determinar la retribución del administrador y del personal que se contrate, aprobar los proyectos de presupuesto, las rendiciones de cuentas y en general adoptar todas las decisiones que por la ley o el reglamento no estén atribuidas al administrador u otros órganos de existencia eventual.

El testimonio notarial del acta de la asamblea celebrada de conformidad con el reglamento de la copropiedad o de esta ley, tendrá el valor probatorio de instrumento público.

Artículo 8°.

Si después de dos votaciones sucesivas de la asamblea convocada para formar o modificar el reglamento de la copropiedad no se obtuvieran las mayorías requeridas en el literal B) del artículo anterior los copropietarios que representaren como mínimo el 51 % (cincuenta y uno por ciento) del valor del edificio, podrán demandar judicialmente su otorgamiento contra los demás, adjuntando el proyecto correspondiente. Serán competentes, según la ubicación del inmueble, los Juzgados Letrados de Primera Instancia en lo Civil, en Montevideo, y los Juzgados, Letrados de Primera Instancia, en los demás departamentos (artículo 32 de la ley [10.750](#) de 25 de junio de 1946).

Si se resolviere favorablemente la petición, el Juez otorgará el reglamento de la copropiedad, por ante el escribano designado por los promotores, en representación de todos los copropietarios, pudiendo introducir modificaciones al proyecto presentado a fin de ajustarlo a las normas legales y usos en la materia, de acuerdo con el contenido de las observaciones que hayan formulado los interesados y que sean recogidas en la sentencia.

Se considerarán gastos comunes y serán en consecuencia soportados por la copropiedad, todos los gastos, tributos y honorarios causados por los procedimientos judiciales e instrumentación consiguiente, salvo aquellos, que hayan sido objeto de pronunciamiento conforme al artículo 688 del Código Civil.

Artículo 9°.

Los 2/3 (dos tercios) del número total de los condóminos de un edificio que representaren, por lo menos, los 3/4 (tres cuartos) del valor del inmueble fijado a los efectos tributarios por la Dirección General del Catastro Nacional, podrán demandar contra los demás, su incorporación al régimen de la propiedad horizontal por cualquier sistema legal, y la consiguiente cesación del condominio.

Se aplicarán las normas procesales previstas en el artículo anterior, incluso las que se refieren al otorgamiento del respectivo reglamento de la copropiedad.

En los casos de incorporación o habilitación parcial de edificios, los propietarios de las unidades no incorporadas podrán ejercitar las acciones acordadas en este artículo y en el precedente, en cuanto sean aplicables, con el fin de adherirse a la incorporación u obtener la modificación del reglamento de la copropiedad preexistente. Se tendrá en consideración, a los efectos de las mayorías en ellos exigidas, tan sólo el número de propietarios y el valor de los bienes no comprendidos en la incorporación y habilitación originales.

En este caso los gastos, tributos y honorarios, serán de cargo de los promotores de la

gestión.

Artículo 10.

Los derechos acordados a los copropietarios y condóminos en los artículos precedentes, podrán ser ejercitados igualmente por los promitentes compradores con promesa inscrita en el Registro General de Inhibiciones, cuando haya recaído a su favor sentencia definitiva ordenando la escrituración de oficio y hayan pagado o consignado la totalidad del precio de venta de la promesa respectiva.

En tal caso deberán acreditar ante el Juzgado además, los siguientes extremos:

- A) Que constituyen una mayoría de los 2/3 (dos tercios) de los promitentes compradores, que representen por lo menos los 3/4 (tres cuartos) del valor total del inmueble;
- B) Que los propietarios promitentes vendedores han incurrido en mora de cumplir con los requisitos previos necesarios para la incorporación;
- C) Que no tienen deudas pendientes con ellos por ningún concepto y especialmente tributos y consumos cuando éstos sean o hayan sido de su cargo.

Artículo 11.

Sustitúyese el artículo 23 de la ley [10.751](#), de 25 de junio de 1946, por el siguiente:

"Artículo 23. En caso de vetustez del edificio, declarada por la asamblea de copropietarios especialmente convocada al efecto por mayoría absoluta de componentes que representen más de la mitad del valor total del edificio fijado por la Dirección General del Catastro Nacional o quien haga sus veces, la asamblea podrá adoptar, por la misma mayoría, cualquiera de las siguientes resoluciones:

- A) La demolición del edificio y venta del terreno y de los materiales;
- B) La venta de la totalidad del bien (terreno, edificio y mejoras);
- C) La reconstrucción del edificio.

En este último caso, será de aplicación lo dispuesto en el inciso final del artículo 22 de la presente ley."

Artículo 12.

Declárase por vía interpretativa:

- A) Que la inalienabilidad relativa de las unidades de edificios incorporados al régimen de la propiedad horizontal, a que se refiere el literal A) de) artículo 8° de la ley [14.261](#), de 3 de setiembre de 1974 ampara únicamente a quienes fueren ocupantes a cualquier título -excepto los precarios- al tiempo de operarse la incorporación horizontal del inmueble.
- B) Que los ocupantes a que se refiera el literal anterior podrán renunciar en todo momento al derecho de preferencia que les acuerda la norma citada para adquirir la unidad que ocupen y al procedimiento previsto en los artículos 16 y siguientes de la misma ley, sea cual sea la etapa en que éste se encuentre.
- C) Que la prohibición de cesión o transferencia del referido derecho de preferencia, que resulta del artículo 9° de dicha ley, sólo afecta a los ocupantes mencionados en los literales anteriores.

Artículo 13.

Sustitúyese el artículo 18 de la ley [14.261](#), de 3 de setiembre de 1974, por el siguiente.

"Artículo 18. (De la aceptación o rechazo de la tasación).

- Fijado el valor venal por el Banco éste lo notificará a las partes por telegrama colacionado y cada una de ellas dispondrá de un término de treinta días contados desde la fecha del telegrama para aceptar o no la tasación, lo que se documentará en el propio expediente administrativo del Banco. El silencio de cualquiera de las partes, transcurrido el plazo indicado, se tendrá por no aceptación.

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 19 y 20 el Banco deberá certificar por escrito esos hechos a pedido de cualquiera de las partes."

Artículo 14.

La cuenta de expensas y demás gastos comunes (artículo 5° de la ley [10.751](#), de 25 de junio de 1946) adeudada por un copropietario, formulada por el administrador y aprobada por la asamblea constituirá título ejecutivo, siempre que estos hechos resulten acreditados en la forma prevenida por el párrafo final del artículo 18 de la misma ley.

Artículo 15.

Extiéndese hasta el 19 de setiembre de 1974, el plazo de reválida a que se refiere el artículo 1° de la ley [14.262](#), de 3 de setiembre de 1974.

Artículo 16.

Declárase que son de orden público los quorums y mayorías establecidos por los diversos regímenes que regulan la propiedad horizontal.

Artículo 17.

(Transitorio). - Las disposiciones de la presente ley que determinan quórum y mayorías se aplicarán a los condominios ya existentes, cualesquiera fuesen las estipulaciones contractuales o de los reglamentos de la copropiedad, si los hubiera. Lo mismo será respecto a lo dispuesto en el inciso final del artículo 18 de la ley [10.751](#), de 25 de junio de 1946, sustituido por el art 6° de la presente ley.

Artículo 18.

Comuníquese, etc.

Sala de Sesiones del Consejo de Estado, en Montevideo, a 17 de agosto de 1976.

HAMLET REYES,
Vicepresidente.
Manuel María de la Bandera,
Nelson Simonetti,
Secretarios.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y PROMOCION SOCIAL.

Montevideo, 19 de agosto de 1976.

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

DEMICHELI.
ERNESTO LLOVET.