

Ley N° 10.751

PROPIEDAD EN COMUN

SE DA EL REGIMEN PARA POSEER PISOS O DEPARTAMENTOS, DENTRO DE CIERTOS EDIFICIOS

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

DECRETAN:

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley.

El título podrá considerar como piso o departamento los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos o departamentos.

Artículo 2º.- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y copropietario en los bienes afectados al uso común.

Artículo 3º.- Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios, el uso y goce del departamento o piso de su exclusivo dominio, tales como el terreno, los cimientos, las paredes maestras y estructuras resistente, los muros divisorios o medianeros, la techumbre y azotea, la obra gruesa de los pisos y de los cielorrasos, puertas de entrada, escalera, ascensores, patios, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de agua, gas, calefacción, energía eléctrica, refrigeración, alcantarillado y corredores de uso común, etc.

Los bienes a que se refiere este artículo, en ningún caso podrán dejar de ser comunes.

Artículo 4º.- El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario.

Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso, se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que accedan.

Artículo 5º.- Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

El dueño o dueños del piso bajo, y del subsuelo, quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, no siendo condóminos en ellos.

Artículo 6º.- El propietario de cada departamento o piso, costeará el suelo de su piso o departamento, las bovedillas, puertas, ventanas, pisos de patios, planchas, cielorraso, revoques, pinturas, etc., y reparaciones de las obras interiores, que cubran los locales de su propiedad. Podrá realizar modificaciones en los mismos, siempre que no lesione el derecho de los otros propietarios.

Artículo 7º.- Los propietarios de departamentos de un mismo piso, costearán en proporción, el patio o salida común al ascensor o a la escalera o escaleras, lo mismo que su conservación.

Artículo 8º.- Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás.

Artículo 9º.- Cada propietario usará de su departamento o piso, en forma ordenada. No podrá, por ejemplo:

- A) Hacerlos servir a otros objetos que los convenidos en los reglamentos de copropiedad y en falta de estos, a aquellos a que el edificio está destinado;
- B) Ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios, o que comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio;
- C) Establecer taller, fábrica, comercio o industrias, si el edificio se destina a habitación;
- D) Emplear su departamento o piso en objetos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni almacenar materias que puedan dañar el edificio;
- E) Arrendarlo a personas de notoria mala conducta.

Iguales prohibiciones regirán respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o goce de su departamento o piso.

Artículo 10.- El Juez, a petición del administrador del edificio o de cualquier propietario, podrá aplicar al que infrinja lo dispuesto en el artículo que antecede, multa de cincuenta a dos mil pesos, sin perjuicio de disponer la cesación de los actos prohibidos y de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

Las reclamaciones se sustanciarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el [Código de Procedimiento Civil](#) para los juicios de menor cuantía (artículos 589 y siguientes). Según la gravedad del caso, el Juez podrá resolver en cualquier estado del juicio, la suspensión del acto reclamado.

Artículo 11.- En los casos en que se hayan aplicado sanciones de las previstas en el artículo 10, si se incurriere en reincidencia o no se tomaran dentro de diez días medidas efectivas para hacer cesar la situación irregular, procederá, a petición del administrador, la aplicación de medidas judiciales conducentes al cese de los hechos ilícitos. Si esto no fuera suficiente, podrá procederse también a la desocupación en el término previsto para los ocupantes a título precario ([ley de 16 de diciembre de 1927](#), [artículo 17](#)), poniéndose la respectiva fracción bajo la administración de los órganos establecidos en los [artículos 18 y 19](#) de la presente ley, los que consignarán las rentas líquidas en la Dirección de Crédito Público, a nombre del propietario y a la orden del Juzgado.

Artículo 12.- Las innovaciones tendientes al mejoramiento, o al uso más cómodo del bien común, que no perjudiquen a la estabilidad y seguridad del edificio, así como las que alteren el aspecto arquitectónico, deberán ser resueltas por unanimidad de los propietarios.

Artículo 13.- El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos: al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc.

Toda obra nueva que afecte al inmueble no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios y previo informe técnico que establezca que con ella no se menoscaba la estabilidad o seguridad del edificio.

Artículo 14.- El propietario de cada piso o departamento podrá hipotecarlo o gravarlo separadamente.

Artículo 15.- Serán inscriptos en los registros respectivos, con las especificaciones del caso y en la forma y plazo que para las inscripciones establecen las leyes, las enajenaciones, divisiones de condominio, interdicciones, embargos, hipotecas, promesas de ventas a plazo, etc., que recaigan sobre las propiedades comprendidas por esta ley.

TITULO II

DE LA ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

Artículo 16.- Los propietarios de los departamentos o pisos en que se divida un edificio, por unanimidad podrán acordar los reglamentos de copropiedad con el fin de precisar los derechos y obligaciones.

Reducido a escritura pública, ese reglamento será inscripto en el Registro de Traslaciones de Domicilio y tendrá fuerza obligatoria incluso para los sucesores a cualquier título de los otorgantes.

Artículo 17.- A falta de dicho reglamento, o en su silencio, las relaciones entre los propietarios de los diversos pisos o departamentos de un edificio, se regirán por las reglas de los artículos 18 y 19.

Artículo 18.- Los edificios de que trata esta ley 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 propietarios, que representen los 3/4 del valor del edificio.

Compete a la asamblea de propietarios:

- A) Todo lo concerniente a la administración y conservación de los bienes comunes y designar y remover en cualquier momento por 2/3 de votos que representen por lo menos dos tercios del valor del edificio al administrador del edificio. Si después de dos votaciones sucesivas no se alcanzara la doble mayoría enunciada, la designación del administrador será efectuada a petición de cualquiera de los propietarios, por el Juez Letrado de Primera Instancia en lo Civil de Turno en la Capital, o el de Primera Instancia en el Interior;
- B) Resolver lo relativo a la formación y modificación del reglamento de condominio, lo que deberá ser acordado por unanimidad;
- C) Determinar la retribución del administrador, del ascensorista y del portero, por dos tercios de votos, que representen por lo menos dos tercios del valor del edificio.

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

Artículo 19.- El administrador durará un año en sus funciones pudiendo ser reelecto. Si al vencimiento de su mandato no se produjera nueva elección, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe reemplazante.

Serán sus cometidos:

- A) Cumplir y hacer cumplir esta ley y el reglamento de copropiedad, si lo hubiere;
- B) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes;
- C) La designación y despido del portero, ascensorista y demás personal de servicio del edificio;
- D) Recaudar de cada propietario lo que a cada uno corresponda en las expensas comunes, y efectuar

los pagos (artículo 18);

- E) Representar en juicio a los propietarios en las causas concernientes a la administración y conservación del edificio, ya sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros.

La personería en juicio la justificará con testimonio notarial del acta de nombramiento de Administrador, y podrá actuar aunque no posea título de procurador;

- F) Ejecutar lo resuelto en la asamblea de propietarios.

TITULO III

DE LA DESTRUCCION DEL EDIFICIO Y DEL SEGURO

Artículo 20.- Es obligatorio el seguro contra incendios y daños de ascensor de todo edificio regido por esta ley. Las primas de seguro se consideran expensas comunes.

Cada propietario contribuirá al pago de la prima en proporción al valor de su departamento o piso, y en la misma proporción lo cobrará en caso de siniestro.

Artículo 21.- Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que esa reconstrucción proceda y si ésta no se realizase en un término que no excederá de los 90 días perentorios a contar de la fecha del siniestro, el acreedor hipotecario podrá exigir la entrega de dicha indemnización hasta la concurrencia de su crédito.

Los Jueces, por causa fundada, podrán ampliar dicho plazo una vez iniciada la reconstrucción.

Cuando el acreedor fuese el Banco Hipotecario del Uruguay se aplicarán las disposiciones pertinentes del [artículo 69 de su ley orgánica](#).

Artículo 22.- Si el edificio se destruye en su totalidad o en parte que represente los tres cuartos de su valor, cada uno de los copropietarios puede pedir la venta en subasta del suelo y del material que resulte, salvo que otra cosa se hubiere convenido.

En caso de destrucción de una parte menor, la asamblea de propietarios resolverá por tres cuartos de votos, que representen tres cuartos de su valor, si ha de procederse o no a su reconstrucción y cada uno está obligado a contribuir en proporción a sus derechos sobre él.

Si uno o más propietarios, en este último caso, se negara a participar en la reconstrucción, estará obligado a ceder sus derechos, preferentemente a los demás condóminos o a alguno de ellos, mediante una avaluación hecha por expertos.

Artículo 23.- En caso de vetustez del edificio, reconocida por la mayoría de propietarios que represente la mitad del valor del mismo se resolverá por esta mayoría si debe procederse a su reconstrucción o a su demolición y venta del terreno y material.

Artículo 24.- La mayoría de los condóminos de un edificio compuesto de departamentos o varios pisos, puede disponer la reparación. Esta puede también ser dispuesta por la autoridad judicial a pedido de algunos de los propietarios.

Artículo 25.- Para la reparación o reconstrucción del edificio se observarán las siguientes reglas:

- 1º Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes en proporción a los derechos que en ellos tenga.

Si uno o más condóminos adelantaren al contratista de las obras de reparación dispuestas, conforme al artículo precedente, la parte contributiva del copropietario que no quisiere o no pudiera pagarla, se entenderán subrogados en los derechos correspondientes, y facultado para garantizar su crédito con derecho real, bastando, a tal efecto, la inscripción en el Registro de Hipotecas de la protesta notarial o testimonio de la interpelación judicial hecha al omiso en la que conste el origen

del crédito, la decisión previa de la asamblea, y el monto de la deuda conforme a los recibos respectivos expedidos por el empresario.

Se acompañará copia testimoniada de la decisión de la asamblea aprobando la distribución de las cargas de la reparación entre sus miembros.

2º Esa cuota podrá ser exigida ejecutivamente por el Administrador del edificio.

3º La reparación de cada departamento o piso, será de exclusivo cargo de cada propietario y en caso de no efectuarla, responderá por los daños y perjuicios que origine a los demás propietarios.

TITULO IV

SOCIEDADES

Artículo 26.- Se consideran válidas las sociedades constituidas o que se constituyan bajo las diferentes formas reconocidas por la ley, cuya finalidad sea la construcción o adquisición de inmuebles para dividirlos por fracciones destinadas a ser atribuidas a los socios en propiedad o en goce, o la gestión y mantenimiento de los inmuebles así divididos, aun cuando no tengan por objeto repartir un beneficio.

Artículo 27.- Un socio no puede pretender la atribución exclusiva en propiedad por vía de partición en especie de la fracción del inmueble para la que tiene vocación ni mantenerse en el goce exclusivo de dicha fracción, si no ha cumplido sus obligaciones y suscripto, proporcionalmente a sus compromisos, la parte contributiva con la que deba concurrir a la reparación o reconstrucción del edificio en las condiciones fijadas por esta ley.

Artículo 28.- Las sociedades se ajustarán a la reglamentación que al efecto dicte el Poder Ejecutivo y, en cuanto sea aplicable, a las disposiciones, de la [ley número 8.733](#) de 17 de junio de 1931, sobre enajenación de inmuebles a plazo.

TITULO V

CREDITO

Artículo 29.- La construcción y adquisición de inmuebles destinados a ser divididos en pisos o apartamentos pertenecientes a distintos dueños, así como la adquisición aislada de uno o más apartamentos o pisos de un edificio podrán ser facilitadas por el Banco Hipotecario del Uruguay, mediante la concesión de préstamos en las condiciones generales establecidas en [su ley orgánica](#) para los préstamos comunes y de construcciones, y especiales determinadas por las [leyes números 7.395](#), de 13 de julio de 1921, y [9.385](#), de 10 de mayo de 1934 y complementarias.

TITULO VI

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 30.- La Municipalidad determinará, en cada caso, si el edificio que se pretende dividir en departamentos o pisos, o construirse bajo el amparo de esta ley, cumple con las exigencias de la misma y con las ordenanzas municipales que a ella se refieren.

No podrá autorizarse escritura pública alguna de traspaso de dominio o de hipoteca, sobre la propiedad de un departamento o piso de un edificio, ni podrá ser inscrita en los registros respectivos, sin que se haga expresa constancia de la declaración municipal que antecede, y de que ha sido asegurado contra incendios.

Artículo 31.- Los avalúos que determinan las leyes de impuestos deberán hacerse separadamente para uno de los departamentos o pisos que existan en los edificios a que se refiere esta ley, y serán pagados los impuestos en esa forma, por cada uno de los propietarios.

Artículo 32.- En las cuestiones que se susciten entre condóminos o entre éstos y los vendedores, se observará el trámite establecido en el ([Código de Procedimiento Civil artículos 589 y siguientes](#)), para los juicios de menos cuantía.

Artículo 33.- El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley.

Artículo 34.- Comuníquese, etc.

Sala de Sesiones de la Cámara de Representantes, en Montevideo, a 6 de junio de 1946.