

# ÍNDICE

Prefacio ..... 1

## CAPÍTULO I LA PROPIEDAD HORIZONTAL ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. El derecho de propiedad. Su concepto ..... 5  
    1. 1. Definición ..... 5  
    1. 2. Categorización y características ..... 5  
    1. 3. Alcance y límites del derecho de propiedad ..... 7  
2. Marco regulatorio general de la propiedad horizontal y sus aspectos  
    relevantes ..... 7

## CAPÍTULO II LA INCORPORACIÓN DE INMUEBLES AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Incorporación al régimen de propiedad horizontal en la ley  
    N°10.751 de 25/6/1946 ..... 19  
2. Incorporación al régimen de propiedad horizontal en la  
    Decreto-ley N° 14.261 de 9/9/1974 ..... 21  
3. Incorporación al régimen de propiedad horizontal en el  
    Decreto-ley N° 14.560 de 26/8/1976 ..... 24

72.635

hp ley 07

6/2/2023

4. Incorporación al régimen de propiedad horizontal en la ley N° 17.292 de 29/1/01 de Urbanizaciones de Propiedad Horizontal .....	24
5. Incorporación al régimen de propiedad horizontal en la ley N° 18.362 de 15/10/08 .....	26
6. Incorporación al régimen de propiedad horizontal en la ley N° 18.795 de 12/9/011 de Acceso a la Vivienda de Interés Social .....	28
7. Incorporación al régimen de propiedad horizontal en la ley N° 19.149 de 11/11/013 .....	31
8. Incorporación al régimen de propiedad horizontal de las construcciones denominadas "Edificios en Bloque" y "Núcleos Evolutivos" .....	32
9. Incorporación al régimen de propiedad horizontal de edificios con permisos de construcción autorizados antes del 1/1/010 conforme al Artículo 224 de la ley N° 19.924, de 18/12/020 .....	34

### CAPÍTULO III SISTEMA NORMATIVO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Análisis de la ley de propiedad horizontal N° 10.751 de 25/6/1946, sus modificativas y complementarias .....	36
A) Alcance del concepto de la propiedad horizontal .....	36
B) Bienes Comunes .....	39
a) Noción .....	39
b) Proporcionalidad del derecho de propiedad de cada propietario sobre los bienes comunes .....	42
c) Uso de los bienes comunes .....	44
d) Innovaciones en los bienes comunes y la obra nueva .....	44
e) Naturaleza de los quórums y de las mayorías establecidos en los reglamentos de copropiedad .....	46
f) Impugnación de las innovaciones y de la obra nueva resueltas .....	49
g) Contribución a las expensas necesarias y prima por seguro. Su garantía mediante hipoteca recíproca actualizada. ....	50

C) Bienes Propios .....	62
a) Noción, costo de reparaciones y límites a modificaciones en los mismos .....	62
b) Bienes propios de uso común. Costo .....	64
c) Uso de bienes propios. Prohibiciones .....	64
d) Sanción por uso indebido .....	65
e) Hipoteca o gravamen individual .....	66
D) Deber inscripcional genérico de modificaciones y afectaciones del dominio .....	67
E) Administración del edificio .....	67
a) El Reglamento de administración. Legitimados para otorgarle. Sus requisitos. ....	67
b) Administración: el administrador y la asamblea. quórums .....	75
F) Daños al edificio. Obligatoriedad del seguro. Bienes asegurados. Reparaciones. Distribución de su costo. Vetustez del edificio .....	88
a) Obligatoriedad del Seguro y Distribución de su Costo .....	88
b) Destino de la indemnización: reconstrucción y destrucción total o parcial del edificio .....	89
c) Legitimación para solicitar la reparación. Reglas a este respecto .....	90
d) Vetustez del edificio .....	91
F) Crédito para la adquisición o construcción de inmuebles en régimen de propiedad horizontal .....	98
G) Competencia municipal para incorporar edificio al régimen de propiedad horizontal .....	102
2. El permiso de construcción .....	103
3. Obligación de inquilinos y ocupantes de permitir acceso a las unidades. preaviso del propietario. sanción por incumplimiento .....	103
4. Fomento de la adquisición de la unidades de propiedad horizontal por el arrendatario .....	104
4. 1. Tratativas Previas .....	104
4. 2. Tasación .....	105
4. 3. Aceptación o Rechazo de la Tasación .....	105

4. 4. Aceptación de la Tasación.....	106
a) Por el inquilino .....	106
b) Por el propietario.....	106
4. 5. Compromiso y escritura definitiva de compraventa .....	106
4. 6. Cargas Accesorias .....	107
4. 7. Reglas y efectos del procedimiento judicial .....	107
4. 8. Orden de Preferencia entre Inquilinos y Ocupantes.....	108
5. Regimen general de contratos de venta de inmuebles con precio reajutable (artículos 26 a 32 del Decreto-ley N° 14.261) .....	109
5. 1. Precio reajutable .....	109
5. 2. Exoneraciones al contrato y al crédito para el caso de: arrendatarios, sub arrendatarios u ocupantes de la unidad ....	110
5. 3. Plazo e instrumentación de la enajenación y de la hipoteca en garantía del saldo .....	111
5. 4. Prioridad para créditos.....	111
5. 5. Ajuste del interés compensatorio .....	112
5. 6. Concepto de habitualidad a los efectos fiscales.....	112
6. Regimen especial de préstamos del Banco Hipotecario del Uruguay (B.H.U.) para la construcción de inmuebles en el régimen de propiedad horizontal (artículos 33 al 41 del Decreto-ley N° 14.261) .....	113
6. 1. Facultad genérica para el otorgamiento de préstamos .....	113
6. 2. Requisitos para el reconocimiento de amparo al régimen de propiedad horizontal para acceder al préstamo .....	113
6. 3. Plazos. Procedimiento. Responsabilidades .....	114
6. 4. De los Instrumentos y su inscripción.....	115
6. 5. Facultades del BHU en caso de incumplimiento .....	116
6. 6. Fondo de reserva para las obras .....	117
6. 7. Ratificación de diferencias entre proyectos y contratos provisionales con los definitivos .....	117
6. 8. Exoneración tributaria de precontratos y contratos .....	118
6. 9. Prescendencia de exigencias instrumentales y formales.....	118

7. Normas legales complementarias .....	119
7. 1. Extensión de las facultades del B.H.U. a los proyectos, programas y construcciones Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y adjudicación de competencia para regularizar asentamientos .....	120
7. 2. Facultad de otorgar préstamos hipotecarios por entidades de intermediación financiera para construcción de edificios en régimen de Propiedad Horizontal.....	121
7. 3. Prescendencia de determinados requisitos a los edificios que se se construyan por el BHU por acción pública directa o coordinada y extiende facultades del BHU a esa modalidad de edificación .....	121
7. 4. Expropiación de inmuebles en régimen de Propiedad Horizontal.....	122
8. Desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal. Ley N° 16.871 de 10/10/97 .....	128
8. 1. Desafectación total: legitimados, requisitos y trámite a este efecto .....	128
8. 2. Desafectación parcial: diversos supuestos y exigencias al respecto .....	129
9. Urbanizaciones en régimen de propiedad horizontal (arts. 48 a 55 de la ley N° 17.292 de 29/01/01).....	130
9. 1. Unidad de propiedad horizontal .....	131
9. 2. Alcance y proporcionalidad del derecho de propiedad .....	131
9. 3. Bienes comunes y servicios comunes.....	132
9. 4. Incorporación al régimen de propiedad horizontal .....	132
9. 5. Exigencia de obras mínimas de infraestructura para registro del plano del proyecto de urbanización.....	133
9. 6. Estado de prehorizontalidad .....	134
9. 7. Adelanto del estado horizontal .....	134
9. 8. Obras a realizar en cada unidad. Requisitos y responsabilidad .....	134

9. 9. Sujeción y aplicación de la normas de propiedad horizontal .....	135
--	-----

**CAPÍTULO IV  
ANÁLISIS DE LA JURISPRUDENCIA EN MATERIA DE  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

A) Bienes comunes: su propiedad; cambio de destino; reivindicación; reparación; legitimación procesal de condóminos y del administrador; falta de personería del condominio .....	137
1) TAC de 6° Turno. Sentencia N° 47/019 de 28/3/019. ....	137
2) TAC de 6° Turno. Sentencia N° 139/015 de 2/12/015 .....	139
3) TAC de 7° Turno. Sentencia N° 18/09 de 27/2/009 .....	142
4) TAC de 1° Turno. Sentencia N° 17/013 de 27/2/013 .....	148
5) TAC de 6° Turno. Sentencia N° 240/09 de 16/9/009 .....	149
6) TAC de 3° Turno. Sentencia N° 170/018 de 19/9/018 .....	152
7) TAC de 2° Turno. Sentencia N° 111/016 de 7/9/016 .....	158
8) TAC de 3° Turno. Sentencia N° 168/013 de 4/11/013 .....	167
9) TAC de 7° Turno. Sentencia N° 299/011 de 6/11/011 .....	170
10) TAC de 4° Turno. Sentencia N° 84/017 de 11/10/017 .....	171
11) TAC de 7° Turno. Sentencia N° 14/018 de 16/2/018 .....	174
12) TAC de 2° Turno. Sentencia N° 3/020 de 5/2/020 .....	175
13) TAC de 7° Turno. Sentencia N° 105/014 de 30/7/014 .....	177
B) Reglamento de copropiedad: su modificación; quorums; irretroactividad de modificaciones; derechos adquiridos; naturaleza contractual; interpretación; infracción e incumplimiento del mismo. ....	179
1) TAC de 2° Turno, Sentencia 113/014 de 11/6/014 .....	179
2) TAC de 4° Turno. Sentencia N° 119/014 .....	184
3) TAC de 6° Turno. Sentencia N° 240/09 de 16/9/009 .....	188
4) TAC de 3° Turno. Sentencia N° 29/017 de 17/3/017 .....	191
5) SCJ. Sentencia N° 109/015 de 30/4/015 .....	194
6) TAC de 3° Turno. Sentencia N° 170/018 de 19/9/018 .....	199
7) TAT de 3° Turno. Sentencia N° 208/013 de 7/8/013.....	204
8) SCJ. Sentencia N° 1624/018 del 10/12/018 .....	206
9) TAC de 1° Turno. Sentencia N° 91/016 de 22/6/016 .....	213
10) TAC de 6° Turno. Sentencia N° 22/012 de 27/02/012 .....	214
11) TAC de 6° Turno. Sentencia N° 160/019 de 21/8/019. ....	215
C) Banco Hipotecario del Uruguay: responsabilidad; contralor de la obra; fundamentos de su responsabilidad .....	217

1) S.C.J. Sentencia N° 602/017 de 6/5/017 .....	217
2) TAC de 7° Turno. Sentencia N° 18/09 de 27/2/009 .....	220
3) TAC de 3° Turno. Sentencia N° 3/015 de 3/2/015 .....	226
D) Transferencia de dominio y justo título: concepto .....	227
1) TAC de 3° Turno. Sentencia N° 7-153/017 de 27/10/017. ....	227
E) Hipoteca recíproca: ejecución, alcance para cobro de gastos comunes; diferencias con la hipoteca común; idoneidad del título que apareja su ejecución; porcentaje de la garantía, concepto de cuentas y aprobación por la asamblea. Transmisibilidad de la deuda; vías de cobro .....	230
1) SCJ. Sentencia N° 216/016 de 25/7/016. ....	230
2) TAC de 7° Turno. Sentencia N° 10/014 de 19/2/014 .....	236
3) TAC de 5° Turno. Sentencia DEA 570/015 de 3/11/015.....	238
4) TAC de 2° Turno. Sentencia N° 22/019 de 27/3/019 .....	245
5) TAC de 7° Turno. Sentencia N° 146/017 de 29/11/017 .....	246
F) Responsabilidad por incumplimiento de Reglamento: Ruidos Molestos .....	252
G) El administrador: legitimación procesal; alcance de su representación; requisito inscripcional .....	254
1) TAC de 7° Turno. Sentencia N° 105/014 de 30/7/014 .....	254
2) TAC de 2° Turno. Sentencia N° 111/016 de 7/9/016 .....	257
3) TAC de 2° Turno. Sentencia N° 3/020 de 5/2/020 .....	266
4) TAC de 6° Turno. Sentencia N° 47/019 de 28/3/019. ....	267
5) TAC de 7° Turno. Sentencia N° 299/011 de 6/11/011 .....	269
6) TAC de 4° Turno. Sentencia N° 84/017 de 11/10/017 .....	271
7) TAC de 3° Turno. Sentencia N° 179/018 de 31/10/018 .....	274
8) TAC de 2° Turno. Sentencia (i) N° 27/016.....	275
9) TAC de 1° Turno. Sentencia N° 102/010 de 8/9/010 .....	279
H) Obra nueva: requisitos; en bienes propios y comunes; modificabilidad de destino, denuncia, demolición denuncia; infracción al reglamento. ....	280
1) TAC de 3° Turno. Sentencia N° 168/013 de 4/11/013 .....	280
I) Gastos comunes: concepto; obligado en caso de unidad adquirida en remate; cesión y garantía de deuda; Transferencia de deuda a nuevo adquirente de la unidad. ....	283
1) TAC de 4° Turno. Sentencia N° 47/017 de 26/4/017 .....	283
2) TAC de 7° Turno. Sentencia N° 10/014 de 19/2/014 .....	287
3) SCJ. Sentencia N° 1307/019 de 5/9/019 .....	289

J)	Entidades de intermediación financiera: préstamos para edificios en régimen de p.h.; diferencias con el BHU para subastar.....	293
	SCJ. Sentencia N° 725/08 de 29/10/008.....	293
K)	Responsabilidad decenal. concepto de ruina.....	295
	1) SCJ. Sentencia N° 575/012 del 14/5/012 .....	295
	2) TAC de 6° Turno. Sentencia N° 31/018 de 14/3/018. ....	299
	3) TAC de 2° turno. Sentencia N° 161/09 de 19/8/09. ....	301
L)	Reclamos entre copropietarios. naturaleza contractual; por incumplimiento legal y del reglamento..	306
	1) TAC de 1° Turno. Sentencia N° 91/016 de 22/6/016. ....	306
	2) TAC de 5° Turno. Sentencia N° 167/018 de 24/10/018. ....	307
	3) TAC de 2° Turno. Sentencia N° 92/011 de 27/5/011 .....	307
	4) TAC de 3° Turno. Sentencia N° 136/016 de 4/10/016. ....	310
M)	Asamblea de copropietarios: requisitos; potestades; irregularidades; primacía de la voluntad general.....	316
	1) TAC de 6° Turno. Sentencia N° 22/012 de 27/02/012 .....	316
	2) TAC de 2° Turno, Sentencia (i) N° 27/016 de 27/4/016. ....	318
	3) TAC de 6° Turno. Sentencia N° 141/014 de 30/7/014. ....	322
	4) TAC de 3° Turno. Sentencia N° 25/014. ....	324
N)	Urbanizaciones en régimen de propiedad horizontal: concepto; expensas comunes .....	326
	1) TAC de 2° Turno. Sentencia N° 96/018 de 6/6/018 .....	326
O)	Alcance de la transacción frente a los restantes copropietarios.....	331
	1) TAC de 7° Turno. Sentencia N° 135/019 de 9/10/019 .....	331
P)	Comisiones directivas o administradoras: naturaleza; facultades; falta de legitimación pasiva.....	334
	1) TAC de 2° Turno. Sentencia N° 70/018 de 9/5/018 .....	334
Q)	Vicios de la construcción: concepto de vicio; vicio oculto; reparación de bienes comunes.....	336
	1) TAC de 1° Turno. Sentencia N° 17/013 de 27/2/013 .....	336
R)	Incorporación de inmueble a régimen de propiedad horizontal: incumplimiento; multa .....	338
	SCJ. Sentencia N° 455/09 de 16/12/09 .....	338
S)	Responsabilidad por el hecho de las cosas: legitimación pasiva del guardián; distintos tipos de guarda .....	339

	1) TAC de 4° Turno. Sentencia N° 296/015 de 22/7/015 .....	339
	2) TAC de 1° Turno. Sentencia N° 215/014 de 22/12/014 .....	342
T)	Plazo para el pago y la entrega del bien.....	344
	TAC de 5° Turno. Sentencia N° 902/013 de 2/12/013 .....	344
U)	Estado de la unidad de p.h. que se arrienda: responsabilidad del arrendador.....	346
	Bibliografía .....	349

## ANEXO I MARCO NORMATIVO REGLAMENTARIO

Decreto del Poder Ejecutivo de 16 de enero de 1947, reglamentario de la ley N° 10.751 .....	353
Decreto N° 945/974, reglamentario del Decreto-ley No. 14.560 .....	356
Decreto N° 524/996. Reglamentario de la Ley N° 16.760 de 16/07/1996 que faculta a las entidades de intermediación financiera comprendidas en el artículo 1° del Decreto-ley N° 15.322 de 17 de setiembre de 1982 a otorgar préstamos hipotecarios para financiar la construcción de edificios en el régimen de propiedad horizontal .....	363
Decreto 323/001, relativo a las Urbanizaciones de Propiedad Horizontal reguladas por ley N° 17.292. ....	368
Decreto N° 97/012, reglamentario de lo dispuesto por el capítulo III de la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011, denominado «Incorporación al régimen de propiedad horizontal» .....	378

## ANEXO II MODELOS DE ESCRITOS Y DE REGLAMENTO INTERNO

.....	382
-------	-----