



Memoria de Grado
Notariado

Innovaciones al régimen de propiedad horizontal introducidas por la Ley N.º 20 058

Autora: Candelaria María Signorino Feola

Tutora: Dra. Esc. Marcela Botta. Titular de cátedra de Consultorio Notarial en
Universidad de Derecho CLAEH.

Punta del Este, Maldonado – Uruguay

31 de julio de 2023

Aprobación de Memoria de Grado

Certificamos que la Memoria de Grado presentada por **Candelaria María Signorino Feola**, titulada **Innovaciones al régimen de propiedad horizontal introducidas por la Ley N.º 20 058** como requisito parcial para obtener el grado de **Escribana Pública**, cumple con las normas y reglamentos establecidos por la Universidad CLAEH y llena los requisitos de originalidad y calidad de dicho Programa.

Tribunal de Memoria de Grado:

Nombre:

Firma:

Fecha:

Aprobada

Aprobada con distinción

No aprobada

Firma Coordinador Académico de Memorias de Grado

Fecha

Esta Memoria de Grado no debe considerarse confidencial.

Esta Memoria de Grado puede contener material confidencial y se suscribirá un acuerdo para su manejo.

(Nombre del estudiante)

(Fecha)

Dedicatoria

A mis padres y hermanos, por su amor incondicional, trabajo y sacrificio en todos estos años, gracias a ustedes he logrado llegar hasta aquí y convertirme en la persona que soy.

A mi abuela Susana que ha sido mi gran apoyo y gracias a Dios ha podido acompañarme hasta esta instancia.

Agradecimientos

Principalmente a mis padres Marcelo y Patricia, y mis hermanos Juan y Marcelo por el amor incondicional, apoyo y enseñanzas en todos estos años compartidos.

A mi familia, amigos y a todas las personas que me han acompañado a lo largo de este camino recorrido, y me han apoyado en todo en cuanto estuviera a su alcance.

Finalmente, pero no por ello menos importante, a la Dra. Esc. Marcela Botta quien me acompañó en calidad de tutora en el desarrollo de la presente investigación con la importancia que esta reviste, tanto academica como personalmente; así como también a la Dra. Esc. Graciela López por el tiempo dedicado y los aportes realizados.

Resumen

La presente investigación se llevará a cabo partiendo de la base de las principales características del régimen de propiedad horizontal como un instituto en constante evolución como consecuencia de la relevancia social que este posee. Posteriormente, se mencionarán los diversos sistemas normativos que lo regulan, para finalizar con el estudio de las asambleas de copropietarios por su relevancia en la copropiedad, siendo estas el órgano que toma las resoluciones que luego el administrador deberá llevar a cabo, con especial hincapié en el régimen establecido por la Ley N.º 20 058 que introdujo modificaciones al sistema vigente. Para ello fue utilizado el método cualitativo, recurriendo al estudio de textos legislativos, doctrinarios y jurisprudenciales, así como a la realización de entrevistas como herramientas para alcanzar los objetivos propuestos.

Materias involucradas

Derecho Civil – Derecho Constitucional – Leyes Especiales de Propiedad Horizontal.

Palabras clave

Derecho a la vivienda digna – Régimen jurídico de Propiedad horizontal – Asamblea de copropiedad – Copropietarios – Virtualidad – Reglamento de copropiedad.

Índice

1.1. JUSTIFICACIÓN.....	9
1.2. PREGUNTA PROBLEMA Y PREGUNTAS CLAVES.....	9
1.3. OBJETIVOS	10
1.3.1. <i>Objetivo general</i>	10
1.3.2. <i>Objetivos específicos</i>	10
1.4. METODOLOGÍA E INSTRUMENTOS METODOLÓGICOS	10
CAPÍTULO I: PROPIEDAD HORIZONTAL.....	11
SURGIMIENTO	11
PARTICULARIDADES DEL RÉGIMEN	14
NATURALEZA JURÍDICA.....	18
INGRESO AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	21
<i>Ley 10 751</i>	21
<i>Ley 13 870 y sus modificativas</i>	22
<i>Decreto-Ley N.º 14 261. Capítulo I</i>	24
<i>Decreto-Ley N.º 14 261, Cap. III y Ley N.º 16 760</i>	26
<i>Ley N.º 18 795</i>	27
DESAFECTACIÓN.....	28
CAPÍTULO II: ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.....	30
GENERALIDADES.....	30
TIPOS DE ASAMBLEAS: ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS	30
FACULTADES DE LA ASAMBLEA.....	31
FORMALIDADES DE LAS ASAMBLEAS Y CONCEPTOS AFINES.....	32
- <i>Convocatoria</i>	33
- <i>Quórum y mayorías</i>	34
- <i>Cuarto intermedio</i>	35
- <i>El voto</i>	36
- <i>Impugnación de las decisiones adoptadas</i>	36
CAPÍTULO III: LEY N.º 20.058: “DETERMINACIÓN PARA LA UTILIZACIÓN DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN EN LAS ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS DE INMUEBLES DE PROPIEDAD HORIZONTAL”	38
CONCLUSIONES	44

BIBLIOGRAFÍA	48
ANEXO 1:	51
ANEXO 2:	53
ANEXO 3:	63
ANEXO 4:	66
ANEXO 5:	68

1. Introducción

Con el desarrollo de los derechos sociales y la concepción del derecho a la vivienda como un presupuesto fundamental y necesario para el goce de los demás derechos humanos, fueron creadas diversas figuras con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda por parte de las personas.

Esto ha tomado mayor relevancia con el paso de los años, en virtud de la evolución conceptual de la que ha sido objeto el derecho a la vivienda, entendido como un presupuesto necesario para el efectivo goce de otros derechos. En este sentido, ha sido reconocido tanto a nivel internacional en diversos instrumentos, como en el ordenamiento interno, más precisamente, por el artículo 45 de la Constitución Uruguaya.

Es aquí donde se encuentra la posibilidad de construir o incorporar los bienes inmuebles existentes al régimen de propiedad horizontal el cual, tal como se mencionó anteriormente, ha sido objeto de diversas regulaciones a lo largo de los años, las que contemplaron diversas circunstancias y atendieron nuevas necesidades, dentro de las que se encuentran la Ley N.º 10 751, el Decreto-Ley N.º 14 261, N.º 14 560, entre otros.

En este sentido, para el funcionamiento diario de la copropiedad, la normativa ha previsto la toma de decisiones por parte de diversos órganos dentro de los que se encuentran las asambleas de copropietarios, cuya regulación no había sido renovada hasta el momento.

Es frente a esta realidad, agravada por la pandemia por Covid-19, teniendo en cuenta la baja participación por parte de los propietarios que se evidencia en la práctica y los avances tecnológicos que hacen posible una mayor interacción entre estos, que el día 20 de julio del 2022 fue promulgada la Ley N.º 20 058 que introdujo innovaciones en materia de asambleas.

Para ello el investigador se propone como pregunta central del presente trabajo: ¿En qué consiste el régimen previsto en la Ley N.º 20.058 como forma de armonización del sistema vigente con los avances tecnológicos?

1.1. Justificación

Motiva la presente investigación el hecho de que por diversas razones el régimen de propiedad horizontal sea cada vez más elegido por los seres humanos y como consecuencia su marco normativo sea objeto de constantes modificaciones, demostrando de esta manera, la gran relevancia social del fenómeno.

De acuerdo con la casuística y en virtud de que la ley madre data del año 1946, en la práctica se evidencian algunas dificultades en lo que respecta a su aplicación teniendo en cuenta el sin fin de circunstancias que no pudieron preverse en ocasión de su sanción, lo que demuestra que hace ya varios años que resulta necesaria una innovación de carácter legal en materia de propiedad horizontal que flexibilizara algunas cuestiones, particularmente en lo que respecta a las asambleas de copropietarios por la importancia que poseen las mismas en la toma de decisiones y su impacto inmediato en la vida de la copropiedad y las relaciones entre copropietarios.

Además, la temática posee especial relevancia debido a la reciente promulgación de la Ley N.º 20 058, que flexibiliza el sistema de asambleas armonizándolo con la actualidad y los avances en materia tecnológica.

Por último, la autora se desempeña como funcionaria en un edificio de la ciudad de Punta del Este hace ya varios años, y en la práctica es inevitable percibir el obstáculo que significa la vetustez del sistema instaurado hace ya tantos años, el cual no preveía, como no puede ser de otra forma, la posibilidad de aprovechar los beneficios de los adelantos tecnológicos.

1.2. Pregunta problema y preguntas claves

Pregunta problema: ¿En qué consiste el régimen previsto en la Ley N.º 20 058 como forma de armonización del sistema vigente con los avances tecnológicos?

Preguntas clave: ¿Cuál es el marco normativo del régimen de propiedad horizontal en nuestro país? ¿Cuáles son los requisitos para la celebración de las asambleas de copropietarios y su posterior toma de decisiones? ¿Cuáles son las innovaciones instauradas por la Ley N.º 20 058?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Analizar los principales cambios introducidos por la Ley N.º 20 058 al régimen de asamblea de copropietarios existente.

1.3.2. Objetivos específicos

1. Enunciar las características de la propiedad horizontal en función de la normativa vigente.
2. Enumerar los requisitos legales previstos para la celebración válida de asambleas de copropietarios.
3. Analizar las innovaciones introducidas por la Ley N.º 20 058 en materia de asambleas de copropietarios.

1.4. Metodología e instrumentos metodológicos

El abordaje de la presente investigación será a través del método cualitativo, de carácter exploratorio, enfocado en comprender un fenómeno, describirlo y analizarlo.

Se encuentra basado en el estudio de las investigaciones previas, la recolección de datos y su respectivo análisis; resultando un proceso dinámico en ambos sentidos entre los hechos y su interpretación.

Para el desarrollo de la presente investigación se recurrirá fundamentalmente al análisis de documentos y a entrevistas, como consecuencia de la elección metodológica realizada por el investigador.

Capítulo I: Propiedad horizontal

Surgimiento

La posibilidad de incorporar un bien inmueble al régimen de propiedad horizontal surge con la sanción de la Ley N.º 10 751 del 25 de junio de 1946 y es por lo que se la conoce como la “Ley madre de propiedad horizontal”.

Con el paso del tiempo, el legislador creó diversas figuras a través de las cuales pretendió satisfacer el derecho a la vivienda de todos los seres humanos, es decir, con la sanción de dicha norma se buscó facilitar y hacer posible la concreción del deseo de la vivienda propia de muchas personas, así como también contribuyó a la solución del problema de la escasez habitacional en los grandes centros poblados, entre otros beneficios que han sido señalados por diversos autores a lo largo de los años.

En este sentido y previo al abordaje del régimen de propiedad horizontal, es menester referirse al derecho a la vivienda el que, en sede de derecho interno, es reconocido por la Constitución Uruguaya en su artículo 45 en los siguientes términos: “todo habitante de la República tiene derecho a gozar de una vivienda decorosa. La ley propenderá asegurar la vivienda higiénica y económica, facilitando su adquisición y estimulando la inversión de capitales privados para ese fin”¹.

Todo ello debe acompañarse con la concepción moderna del derecho a la vivienda entendido como un derecho humano y por tal, como presupuesto necesario para el efectivo goce de los demás derechos, entendiéndose que se encuentra ligado necesariamente al derecho a la salud, a la intimidad tanto personal como familiar, a la seguridad, entre otros.

Es por ello que ha sido reconocido por diversos instrumentos internacionales de los cuales Uruguay es Estado Parte, dentro de los cuales se encuentran:

- La Declaración Universal de los Derechos Humanos del año 1948, en su artículo XXV declara que “toda persona tiene derecho a un nivel de vida

¹ URUGUAY, Constitución de la República, disponible en: <https://www.impo.com.uy/bases/constitucion/1967-1967> (visitado el 13 de julio de 2023).

adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda².

- El Pacto Internacional de Derechos Sociales, Económicos y Culturales del 1966, ratificado por Uruguay el 11 de julio del año 1969, por ley N.º 13 751, en su artículo 11-1 expresa que “los Estados Parte en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados³.”

Interesa referirse a la protección del derecho a la vivienda ya que desde la óptica de la presente investigación y tal como fuere mencionado anteriormente, el régimen de propiedad horizontal instaurado por la Ley N.º 10 751 constituye una de las formas a través de las cuales el legislador busca facilitar a los seres humanos el acceso a una vivienda.

Sin embargo, previo a la sanción de dicha norma, fueron utilizados diversos institutos jurídicos existentes con motivo de contrarrestar la ausencia de regulación al respecto. Es por ello que se recurrió en primer lugar a la figura del condominio, lo que implicaba que existiesen varios propietarios de un mismo edificio considerado en forma íntegra, por ser el único bien que reunía los requisitos necesarios para ser objeto de derecho de propiedad.

El hecho de que un mismo bien fuere propiedad de una pluralidad de personas, concurriendo estos como titulares de cuotas indivisas, trajo aparejado una gran cantidad de inconvenientes, siendo el principal de ellos la imposibilidad de enajenar las unidades de manera independiente.

Con el objetivo de salvar dicho obstáculo, se recurrió a la venta de cuotas indivisas del edificio, sumándose a esto un acuerdo entre todos los condóminos de distribución y fijación de la forma de utilización del inmueble.

A este gran inconveniente que dificultaba la circulación de estos inmuebles en el mercado, debía agregarse que el condominio se encontraba regido por las normas del Código Civil, lo que daba la posibilidad de que cualquiera de los condóminos solicitara la cesación del mismo, trayendo como consecuencia el remate de todo el edificio.

² DÍAZ PEDEMONTE Olga, “El derecho a la vivienda en el derecho internacional de los derechos humanos”, Derecho a la Vivienda, Fundación de Cultura Universitaria, Montevideo, 2014, pág. 142.

³ *Ibíd.*, pág. 142.

Por si fuera poco, debe agregarse que, en caso de endeudamiento de cualquiera de los copropietarios, cualquier embargo que lo afectase, también alcanzaría a la totalidad del edificio, resultando los restantes condóminos afectados por este.

Por estas y otras razones, la figura del condominio no resultaba adecuada para lo que las personas pretendían y en virtud de que el régimen de propiedad horizontal aún no se encontraba regulado y por lo tanto inexistente, se recurrió a la constitución de sociedades en cuyos patrimonios se hallaban las unidades del edificio, las que eran asignadas estatutariamente a sus socios; solución que también traía aparejado un gran número de inconvenientes en la práctica, lo que da lugar al nacimiento del Régimen de Propiedad Horizontal con la sanción de la Ley N.º 10 751.

En este sentido, tal como sostiene Ramos Olivera⁴, con la aparición de dicha ley, surgen normas de orden público que hacen que el derecho de gozar y disponer de una cosa tenga un contenido distinto al conocido hasta el momento. Esto es, según establece el artículo 748 del Código Civil: “El derecho de propiedad no se limita a la superficie de la tierra, sino que se extiende por accesión a lo que está sobre la superficie y a lo que está debajo...”⁵, resultando el propietario, dueño exclusivo del suelo y del correspondiente espacio aéreo; mientras que la propiedad de un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal se encuentra encerrada en los planos horizontal y verticalmente.

Es decir, al derecho prácticamente absoluto que poseía el propietario del inmueble común de acuerdo con lo dispuesto por el Código Civil, se opone esta nueva modalidad con serias limitaciones que serán estudiadas en el cuerpo del presente trabajo.

Con el devenir del tiempo, la normativa regulatoria del régimen de propiedad horizontal se amplió y por tanto fueron sancionadas diversas normas que complementaron el sistema establecido por la ley referida anteriormente, las que constituyen el objeto de estudio de esta investigación.

⁴ RAMOS OLIVERA Julio, Manual Práctico de Propiedad Horizontal, 7ma. edición, Fundación de Cultura Universitaria, Montevideo, 2012, pág. 7.

⁵ URUGUAY, Código Civil, Fundación de Cultura Universitaria, Montevideo, 2014, pág. 173.

Particularidades del régimen

A los efectos de un correcto abordaje del régimen de propiedad horizontal, es menester analizar las bases sobre las que este se asienta dispuestas por la Ley N.º 10 751, así como estudiar determinados conceptos propios de dicho sistema, cuestiones que resultan necesarias para una mejor comprensión.

En primer lugar, tal como expresa la Esc. Pérez Montero⁶, el régimen creó una nueva categoría de cosa jurídica, en el sentido de que un objeto que debía ser tratado como unidad, a partir de su incorporación podría dividirse en múltiples bienes autónomos, sobre los que recae un derecho de propiedad exclusiva de su propietario individual, el cual podrá enajenarlos o gravarlos independientemente del resto de las unidades.

En otras palabras, esto es lo dispuesto por el artículo primero, el cual establece:

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 la presente ley⁷.

En este sentido, el Esc. Rubbo⁸ ha sostenido que la finalidad de la norma ha sido que cada apartamento pase a ser un bien independiente y, como tal, susceptible del dominio exclusivo, apto para ser objeto de negocios dispositivos.

Tal como sostiene el Esc. Machado⁹, la denominación de propiedad horizontal se da como consecuencia de la existencia de diversas propiedades desarrolladas en planos horizontales superpuestos verticalmente, pero no debe perderse de vista que también puede darse cuando las unidades independientes se desarrollen en un mismo plano horizontal; cuando frente a varios planos horizontales se desarrolle más de una unidad en cada uno de ellos; e incluso cuando en un único padrón se construyan varios edificios independientes.

⁶ PÉREZ MONTERO Silvia, "Régimen especial de horizontalidad (Cap. III de la Ley N.º 14 261)", *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 65, N.º 7-8-9, Montevideo, 1979, pág. 507.

⁷ URUGUAY, Parlamento Nacional, "Ley N.º 10.751", disponible en: <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/10751-1946> (visitado el 13 de julio de 2023).

⁸ RUBBO Horacio, *Estudio de Títulos*, 9na. Edición, Asociación de Escribanos del Uruguay, Montevideo, 2015, pág. 29.

⁹ MACHADO GIACHERO Jorge Julio, *Propiedad Horizontal. Estudio y aplicación*, SAEL Editores, Montevideo, 2019, pág. 29.

A continuación, el artículo siguiente consagra lo que se denominó por la doctrina como la teoría dualista, en tanto dispone que cada propietario será dueño exclusivo de su unidad y copropietario de los bienes comunes que existan.

Es aquí donde interesa referirse al concepto de bienes comunes, definido por el artículo tercero como aquellos “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...”¹⁰. Y finaliza realizando una enumeración de qué bienes no podrán en ningún caso dejar de revestir tal calidad.

A continuación, el artículo cuarto dispone que el derecho que cada propietario posee sobre los bienes comunes será directamente proporcional al valor del departamento o piso del que es dueño exclusivo y que son inseparables del dominio, uso y goce de este último; por lo que, cualquier transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso, comprenderá además los derechos sobre los bienes comunes. Lo mismo sucede a la inversa, no podrá celebrarse ninguno de estos negocios en relación con los bienes comunes, considerados independientemente del piso o departamento al que acceden.

En este sentido, la doctrina ha entendido que coexisten dos tipos de bienes: los bienes propios de cada uno de los copropietarios y los comunes que pertenecen a toda la copropiedad. Sin embargo, dentro de estos últimos deben distinguirse los bienes comunes propiamente dichos de los de uso exclusivo, entendiéndose los segundos como aquellos bienes comunes sobre los que se constituye un derecho exclusivo en favor de algunos de los copropietarios, el que, de acuerdo con Mantero Mauri¹¹ otorga un derecho personal que se anexa a la unidad, permite el uso privativo y posee como contrapartida la renuncia de los demás copropietarios al uso de esa parte común.

Tal como fue mencionado anteriormente, este régimen impone limitaciones al derecho de propiedad concebido por el Código Civil, muchas de ellas enumeradas en el artículo nueve de la normativo en estudio, dentro de las que se encuentra la prohibición de hacer servir el departamento o piso a otro destino distinto del pactado en el reglamento

¹⁰URUGUAY, Parlamento Nacional, “Ley N.º 10.751”, disponible en: <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/10751-1946> (visitado el 13 de julio de 2023).

¹¹ MANTERO MAURI Elías, HOWARD Aparicio y FRIGERIO Alfredo, Propiedad Horizontal, Fundación de Cultura Universitaria, Montevideo, 2020, pág. 51.

de copropiedad, o a falta de este, a aquel que el edificio está destinado; realizar cualquier acto que perturbe la tranquilidad del resto de los copropietarios, o que comprometa la seguridad, solidez o salubridad del inmueble; arrendarlo a personas de notoria mala conducta, entre otras prohibiciones las que, de acuerdo con el inciso final del artículo, son extensibles a los ocupantes a cualquier título de la unidad. Sin perjuicio de dichas restricciones, con el fin de evitar discrepancias, el artículo 14 dispone que el propietario de cada piso o departamento podrá hipotecar o gravar separadamente su unidad.

Ahora bien, interesa referirse a los artículos 16 y siguientes bajo el título “De la administración del edificio”, el cual dispone que los derechos y obligaciones podrán determinarse a través del otorgamiento del reglamento de copropiedad mediante escritura pública debidamente inscrita, adquiriendo de esta manera fuerza obligatoria incluso para los sucesores a cualquier título de los otorgantes.

Sin embargo, a falta de reglamento o en su silencio, las relaciones entre los copropietarios se regirán por lo dispuesto en los artículos 18 y 19. El primero de ellos dispone que los edificios, independientemente de cómo hayan sido incorporados al régimen de propiedad horizontal, serán administrados por un administrador y la asamblea de copropietarios, órgano que será estudiado en profundidad en el capítulo siguiente.

En lo que respecta al administrador, la doctrina entiende que es la figura que se encuentra a cargo de la gestión inmediata de los intereses de los copropietarios, por lo que es frecuente que se lo asimile a la figura del mandatario, resultando aplicables las disposiciones del Código Civil referentes al mandato; mientras que, por otro lado se ha entendido que se trata de un arrendamiento de servicios.

En este sentido, el artículo 19 establece que en principio el administrador durará un año en sus funciones, plazo que se entenderá prorrogado si al vencimiento de este no se designare nuevo administrador. Asimismo, dispone cuáles serán los cometidos de dicho órgano, dentro de los que se encuentran: cumplir y hacer cumplir la Ley N.º 10 751 y el reglamento de copropiedad en el caso de existiera, cuidar y vigilar los bienes comunes, contratar y despedir al personal del edificio, gestión de cobro de expensas comunes que a cada copropietario le corresponda así como el pago de proveedores, representación en juicio de los propietarios en causas concernientes a la administración y conservación del edificio, llevar a cabo lo resuelto por asambleas de

copropietarios, y comparecer ante el organismo expropiante en aquellos casos en que el edificio se encuentre afectado por un procedimiento expropiatorio.

Sin perjuicio de ello, los cometidos del administrador no se limitan a los dispuestos por el artículo referido anteriormente, sino que además pueden serle asignadas funciones o tareas mediante el reglamento o asamblea de copropietarios.

Finalmente, y en virtud de que el estudio de los diversos mecanismos para la incorporación al régimen de propiedad horizontal forman parte del objeto de la presente investigación, corresponde previamente definir algunas nociones afines.

En primer lugar, debe tenerse presente que cuando se refiere al permiso de construcción, se hace referencia al trámite que es llevado a cabo ante la Intendencia Departamental donde se presenta el plano del Arquitecto a través del cual se proyecta una construcción, dicho plano deberá acompañarse con memorias descriptivas de la obra que se pretenda realizar, proyecto de fraccionamiento, entre otros documentos. Dicho trámite es llevado a cabo a los efectos de que el Gobierno Departamental compare la documentación presentada con la normativa edilicia, y decida si otorgar o no el permiso de construcción, el que podrá ser de dos maneras: en régimen de propiedad común y en régimen de propiedad horizontal.

Ahora bien, en lo que respecta a los planos, se comparten las definiciones expresadas por el Esc. Machado en tanto sostiene que el plano de mensura del terreno es aquel en el que: “se representan gráficamente las medidas del terreno, su conformación y ubicación”¹² y debe ser formulado y suscripto por un agrimensor o ingeniero agrimensor, inscripto en la Dirección General de Catastro Nacional o en sus oficinas departamentales o regionales, dependiendo del lugar de radicación del inmueble; por su parte, el plano de fraccionamiento en general, de acuerdo a lo dispuesto por la Dirección Nacional de Catastro es cualquiera que produzca divisiones; y finalmente, el plano de fraccionamiento horizontal es aquel que refiere a división en unidades de propiedad horizontal.

¹² MACHADO GIACHERO Jorge Julio, *op. cit.*, pág. 29.

Naturaleza jurídica

Previo al tratamiento de los mecanismos de incorporación al régimen de propiedad horizontal y continuando con el estudio de dicho sistema, resulta necesario referirse a la naturaleza jurídica del mismo para una mejor comprensión. Mucho se ha debatido al respecto, formándose teorías que intentan explicarlo, las que se expondrán a continuación, siendo las principales de ellas la monista y dualista, que buscan determinar si se está ante una hipótesis de propiedad colectiva o de propiedad exclusiva de determinados bienes y copropiedad de otros.

- Teoría dualista

Por un lado, se encuentra la teoría dualista, tratada por Racciatti citado por Ramos Olivera¹³ quien entiende que esta figura se constituye sobre la base de una yuxtaposición o coexistencia de derechos de propiedad independientes o individuales de cada dueño, con otros derechos de propiedad común, pro indiviso, o copropiedad, perteneciente al conjunto de ellos. Por lo que, cada propietario resulta dueño exclusivo de su departamento y copropietario sobre el terreno y demás bienes de uso común del edificio.

Siguiendo a Machado¹⁴, para esta teoría la unidad constituye el elemento principal, sobre el que recae un derecho de propiedad exclusiva; a dicho elemento le corresponde como accesorio un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes.

En este sentido, dicho autor sostiene que en principio esta parecería ser la posición adoptada por la normativa uruguaya, en tanto el artículo 2 de la Ley N.º 10 751 dispone que: “cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y copropietario en los bienes afectados al uso común”¹⁵; sin perjuicio de ello, concluye que tal afirmación no es de recibo ya que dicha teoría no logra explicar el régimen de propiedad horizontal sin objeciones.

- Teoría monista

¹³ RAMOS OLIVERA Julio, *op. cit.*, pág. 12.

¹⁴ MACHADO GIACHERO Jorge Julio, *op. cit.* pág. 17.

¹⁵ URUGUAY, Parlamento Nacional, “Ley N.º 10.751”, disponible en: <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/10751-1946> (visitado el 13 de julio de 2023).

Por otro lado, los autores Curbelo y Miranda¹⁶ sostuvieron al respecto que no se trata de una propiedad individual exclusiva, excluyente e independiente de cada departamento, sino que todo el edificio tiene calidad de bien en el estado de horizontalidad y el derecho a las unidades no es sino una función del todo y por ello se trata de una propiedad colectiva, lo que trae como consecuencia que los bienes individuales se rijan en algunas circunstancias por la resolución de una asamblea, lo que denota que se trata de una propiedad colectiva.

En este sentido, sostiene Machado¹⁷ que, para esta teoría todos los bienes son iguales, es decir, todos comunes, los que se encuentran sometidos a un estatuto especial, el cual distribuye poderes confiriendo sobre determinadas partes del bien más poderes a una persona, constituyendo estos los bienes de propiedad individual; sobre otras partes confiere poder en un grado menor, siendo estos los bienes comunes de uso exclusivo, y finalmente confiere poderes iguales a todos los copropietarios, los que serán bienes comunes propiamente dicho.

Ahora bien, con respecto a la naturaleza jurídica del derecho de cada copropietario sobre los bienes individuales, se comparte lo expresado por los hermanos Mazeaud citados por el Esc. Machado en tanto sostienen que: “se trata de un derecho de copropiedad con indivisión forzosa, que recae sobre el inmueble en su totalidad”¹⁸; el cual no se parece a ningún otro, sino que tal como fue expresado anteriormente, se encuentra sometido a un régimen especial, confiriéndole a su titular un derecho excluyente sobre algunas partes del inmueble y uno de uso colectivo sobre otras.

- Otras teorías

Sin embargo, siguiendo al Esc. Machado¹⁹, esta posición tampoco se encuentra libre de objeciones, por lo que formula otra teoría con el objetivo de explicar la naturaleza jurídica del régimen, la que parte de la base de que un bien material para ser objeto de propiedad debe tener independencia física, presupuesto que no se encuentra presente cuando se trata de una unidad de propiedad horizontal, en tanto es parte del edificio, siendo los elementos estructurales que la conforman parte de los otros

¹⁶ RAMOS OLIVERA Julio, *op. cit.*, pág. 13.

¹⁷ MACHADO GIACHERO Jorge Julio, *op. cit.*, pág. 17.

¹⁸ MACHADO GIACHERO Jorge Julio, *ibíd.*, pág. 18.

¹⁹ MACHADO GIACHERO Jorge Julio, *ibíd.*, pág. 21.

apartamentos, por lo que, de acuerdo con esta concepción el único bien que puede ser considerado con independencia física es el edificio en su totalidad, concluyendo que en materia de propiedad horizontal no puede hablarse de propiedad individual sino que necesariamente se trata de una propiedad colectiva, lo que no implica que deba existir indivisión.

En este sentido, sostiene que la Ley N.º 10 751 distingue entre los bienes privados y los comunes, y si se quisiera despojar a los primeros de los bienes comunes, estos no tendrían una existencia física que les permitiera ser objeto del derecho de propiedad.

Por lo tanto, entiende que cada una de las unidades de propiedad horizontal debe ser consideradas en un doble aspecto: siendo el primero de ellos el físico, el que comprende los derechos que a su propietario le corresponden en la unidad y en los bienes comunes, no siendo permanentes ya que finalizarán simultáneamente con la desaparición física del edificio.

El segundo aspecto lo constituye la participación en la copropiedad, la que fundamenta los derechos anteriores y obedece a la división económica del bien, siendo determinada principalmente en base al valor de la unidad, comprendiendo los derechos de uso privativos y compartidos; la que tendrá carácter permanente. Por lo que, concluye que la unidad de propiedad horizontal no debe confundirse con aquellos espacios físicos sobre los que se ejercen los poderes por parte de su titular, lo que conduce a la siguiente definición:

Conjunto de derechos y/o poderes que, considerados en forma conjunta por el Ordenamiento Jurídico, y no susceptibles de tratamiento por separado, de acuerdo a este, asumen la calidad de bien único de naturaleza inmueble; objeto idóneo de cualquier negocio jurídico patrimonial, susceptible de ser objeto del derecho de propiedad, objeto de propiedad ya dividida y no en indivisión²⁰.

Finalmente, por otro lado, el jurista argentino Carlos Diego Calvo²¹ citado por Ramos Olivera sostiene que en la propiedad horizontal se identifican determinadas características propias, tales como la existencia de un reglamento, de un patrimonio común, la celebración de asambleas que resuelven asuntos por mayorías de votos,

²⁰ MACHADO GIACHERO Jorge Julio, *ibíd.*, pág. 24.

²¹ RAMOS OLIVERA Julio, *op. cit.*, pág. 13.

entre otras, que hacen que la copropiedad o consorcio tenga una personalidad jurídica distinta de los miembros que la componen.

Ingreso al régimen de la Propiedad Horizontal

Planteado el escenario respecto de las principales características sobre las que se asienta el sistema, su naturaleza jurídica y conceptos afines, interesa exponer acerca de las formas de ingreso al régimen en estudio, ya sea por construcción directa o por incorporación de un edificio ya construido al amparo de la normativa de la propiedad común.

Tal como fue mencionado anteriormente, con el paso de los años se han sancionado un gran número de normas que regulan diversas formas de ingreso al régimen de propiedad horizontal, que serán estudiadas a continuación; sin perjuicio de ello, debe tenerse presente que el régimen es uno sólo y es el instaurado por la Ley N.º 10 751, sin importar al amparo de cuál de las normas haya ingresado el inmueble.

Ley 10 751

Previo al estudio de los requisitos necesarios para el ingreso al sistema, debe tenerse presente que la Ley N.º 10 751 permite tanto incorporar un bien ya construido, como construir directamente bajo dicho régimen.

En primer lugar, de acuerdo con el artículo 30 de dicho cuerpo normativo y en consonancia con lo expuesto por el Esc. Machado²², será la habilitación municipal y la contratación del seguro contra incendio lo que dará nacimiento al estado horizontal.

En este sentido, el artículo 30 dispone: “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...”²³.

Al respecto, cabe realizar dos precisiones terminológicas: la primera de ellas en cuanto a la habilitación municipal, entendida como la adaptación del permiso de construcción con la obra realizada y su consecuente aprobación por parte de la

²²MACHADO GIACHERO Jorge Julio, *op. cit.*, pág. 33.

²³URUGUAY, Parlamento Nacional, “Ley N.º 10.751”, disponible en: <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/10751-1946> (visitado el 13 de julio de 2023).

autoridad municipal. El segundo refiere al estado horizontal, esto es, una vez cumplidos los requisitos que se verán a continuación, las unidades tienen la aptitud de ser tratadas como objetos de actos y negocios jurídicos, pero aún no lo han sido. Cuando esto suceda, es decir, cuando se realice cualquier acto o negocio jurídico que considere a la unidad como un objeto, el edificio ingresará al régimen de propiedad horizontal.

Se da inicio al procedimiento con la tramitación y obtención del permiso de construcción en régimen de propiedad horizontal. A continuación, en el caso de incorporación, deberían realizarse obras de adecuación si fueren necesarias, mientras que para el caso de construcción debe comenzarse y finalizarse dicha obra. Seguidamente debe obtenerse la habilitación municipal en régimen de propiedad horizontal referida anteriormente, para proceder a la realización del plano de mensura y fraccionamiento horizontal, el cual debe ser cotejado por la Intendencia Departamental correspondiente y luego inscripto en la Dirección Nacional de Catastro, autoridad que será la encargada de realizar el empadronamiento individual de cada una de las unidades y asignarle a cada una de ellas el valor fiscal que le corresponda. Finalizados todos los trámites mencionados anteriormente, resta la contratación del seguro contra incendio y daños de ascensor, cuya exigencia es obligatoria de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 20 de la normativa en estudio.

Si bien de acuerdo con la Ley N.º 10 751 no es preceptivo el otorgamiento del reglamento de copropiedad, siguiendo lo establecido en el inciso final del artículo 6 del Decreto-Ley 14.261 mediante el cual es obligatoria la constitución de la hipoteca recíproca aún para los edificios construidos o incorporados por la Ley N.º 10.751, debe tenerse presente que siempre que se optare por otorgar reglamento de copropiedad, necesariamente debe constituirse la hipoteca recíproca.

Ley 13 870 y sus modificativas

Con la sanción de esta ley, que fuere posteriormente sustituida por el Capítulo I del Decreto-Ley 14 261, se permitió la incorporación al régimen de propiedad horizontal a edificios ya construidos cuyos permisos fueren autorizados con anterioridad al 01º de mayo de 1970, pero con la diferencia de que se prescindía de toda actuación municipal.

Si bien la norma se encuentra derogada, los edificios incorporados por el procedimiento dispuesto por ésta se continúan rigiendo por dicha ley, por lo que se esbozarán a continuación los requisitos exigidos para el ingreso al estado horizontal.

En primer lugar, debía acreditarse mediante certificación municipal la incombustibilidad del edificio, lo que fuere modificado por el artículo 497 de la Ley N.º 13 892, bastando con certificado expedido por un arquitecto o ingeniero. Asimismo, establecía superficies mínimas continuas que debían tener las unidades con destino a casa habitación y los locales comerciales; y finalmente la ley crea lo que se conoce como servidumbre legal a la que estarían sometidas todas las unidades del edificio, como una forma de conservación, reparación y contralor del funcionamiento de las instalaciones.

Esto responde a que la incorporación a través de esta ley, parte de una finca construida de acuerdo con permisos de construcción en régimen de propiedad común, por lo que, tanto las instalaciones sanitarias, como las eléctricas, de agua, entre otras, de un departamento, generalmente atravesaban otras unidades.

Una vez cumplidos estos requisitos, siguiendo el artículo 31 de dicho cuerpo normativo, el ingreso al estado horizontal se producía con el otorgamiento del reglamento de copropiedad en el que debía constar la servidumbre legal, el plano de división del edificio y su posterior inscripción en la Dirección Nacional de Catastro.

A diferencia del régimen estudiado anteriormente, en los casos en que el ingreso se producía al amparo de la Ley N.º 13 870, no debía constituirse la hipoteca recíproca; pero sí resultaba obligatoria la contratación del seguro contra incendio.

Finalmente y como consecuencia de que la intención legislativa de la norma en estudio fue el fomento de la adquisición de las unidades por parte de los arrendatarios, el artículo 32 establece un derecho de preferencia en favor de estos, es decir, las unidades resultantes podían únicamente ser enajenadas o prometidas en venta a los arrendatarios, siempre que estos revistiesen tal calidad al 1º de mayo del año 1970, prohibiéndoseles a estos enajenar o ceder la promesa a un tercero en el plazo de cinco años, en caso de que hubieren hecho uso de dicha preferencia.

Es por ello que, tal como sostiene De Vida Martincorena²⁴ la elasticidad que se consagra a través de esta ley, en virtud de que resultan exigibles únicamente el otorgamiento del reglamento de copropiedad, algunas constancias, el plano de división del edificio que deberá registrarse en la Dirección Nacional de Catastro y el certificado relativo a la incombustibilidad de los elementos estructurales, tiene como contrapartida la limitación en lo que refiere a la adquisición de las unidades incorporadas, las que tal como se mencionó anteriormente, podrán ser adquiridas únicamente por los ocupantes a cualquier título siempre que tuviesen tal calidad al 01º de mayo de 1970, exceptuándose los precarios.

Decreto-Ley N.º 14 261. Capítulo I

Con el fin de superar los inconvenientes e imperfecciones de la ley mencionada anteriormente, se sanciona el Decreto-Ley N.º 14 261 mediante el cual, tal como se estudiará a continuación, se reducen los requisitos para la incorporación al régimen.

En este sentido, de acuerdo con lo dispuesto por De Vida Martincorena²⁵, la norma presenta tres materias: la primera de ellas es el régimen de incorporación de inmuebles y el fomento de la adquisición de la unidad por el ocupante (capítulo I y II), la segunda los contratos de venta de inmuebles con precio reajutable (capítulo II) y finalmente el régimen especial de préstamos del Banco Hipotecario del Uruguay para la construcción de inmuebles en propiedad horizontal (capítulo III).

A diferencia de lo dispuesto por la normativa estudiada, el Decreto-Ley N.º 14 261 crea un mecanismo sustancialmente diverso ya que, cumplidos los requisitos exigidos, la incorporación opera de pleno derecho, sin necesidad de que ninguna autoridad u organismo lo declare o pueda eventualmente impedirla, tal como fuere establecido por el artículo 5.

Asimismo, cuando se tratare de inmuebles ya construidos, por contraposición al trámite de la Ley N.º 10 751, no será necesario llevar a cabo obras de adecuación, sino que se respetará la construcción inicial.

²⁴ DE VIDA MARTINCORENA, El régimen de la propiedad horizontal según el Decreto-Ley N.º 14.261, 3era. Edición, Fundación de Cultura Universitaria, Montevideo, 2000, pág. 21.

²⁵ DE VIDA MARTINCORENA, *ibíd.*, pág. 15.

En este sentido, en lo que refiere a los requisitos necesarios, al igual que en la Ley N.º 13 870 se establecen superficies mínimas para las unidades resultantes, pero estas pueden ser continuas o discontinuas, mientras que anteriormente se exigía continuidad.

En cuanto a la acreditación de la incombustibilidad del edificio, en principio dicha exigencia era únicamente para el departamento de Montevideo, pero con la sanción de la Ley N.º 18 795 se extendió a la totalidad del territorio nacional. Al igual que en el régimen anterior, el certificado podría ser realizado por un arquitecto o ingeniero.

Ahora bien, estando presentes estos requisitos, corresponde señalar los extremos que deben cumplirse para que finalice la incorporación al régimen de propiedad horizontal. En primer lugar, debe existir un permiso de construcción en régimen de propiedad común y un plano de mensura y fraccionamiento horizontal, el cual debe ser cotejado por la Dirección Nacional de Catastro e inscripto en dicha oficina, la que realizará el empadronamiento individual de las unidades y la valuación fiscal de cada una de ellas.

A continuación, corresponde la contratación del seguro de incendio y daños de ascensor de acuerdo con el literal C del artículo 5, en tanto dispone que constituye un requisito previo indispensable para que se ingrese al régimen de propiedad horizontal la contratación de los seguros previstos en el artículo 20 de la Ley N.º 10 751, no siendo posible su inscripción en el Registro, si no consta en la escritura respectiva el número de póliza y el monto asegurado.

El proceso culmina con el otorgamiento del reglamento de copropiedad el que deberá contener la servidumbre legal y la constitución de hipoteca recíproca, tal como surge de los artículos 4 y 6 respectivamente. El primero de ellos establece que todas las unidades que se incorporaran por el Decreto-Ley N.º 14 261, se encuentran sujetas a servidumbre legal de pasaje, conservación, reparación y control de funcionamiento de las instalaciones que existieran o se realizaren.

Mientras que, el artículo 6 referente a la hipoteca recíproca que debe constar en el reglamento de copropiedad, dispone que: “cada una de las unidades quedará gravada en favor de los propietarios de las otras, es garantía de los gastos de conservación y reparación de los bienes comunes, primas de los seguros y demás expensas

necesarias...²⁶, la cual no podrá exceder el treinta por ciento del valor fiscal de cada unidad.

Decreto-Ley N.º 14 261, Cap. III y Ley N.º 16 760

Con el objetivo de incentivar la construcción fueron sancionadas estas normas mediante las cuales se permite hipotecar las unidades que aún no han sido construidas, es decir, a un edificio que se encuentra en construcción o que será construido en el futuro, se le da el tratamiento jurídico de un bien presente.

En principio, el Decreto-Ley N.º 14 261 le otorgó dicha potestad únicamente al Banco Hipotecario del Uruguay, la cual fue extendida en favor de todas las entidades de intermediación financiera por la Ley N.º 16 760.

Ahora bien, el procedimiento de incorporación comienza en cualquiera de los dos casos con el permiso de construcción en régimen de propiedad horizontal otorgado por la intendencia. Seguidamente, se confeccionará un plano proyecto de fraccionamiento horizontal, el cual deberá aprobarse y cotejarse por la misma intendencia que concedió el permiso anterior.

En ambas instancias, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 35 del Decreto-Ley N.º 14 261 la intendencia posee un plazo de sesenta días hábiles y perentorios para manifestarse. Aquí es donde se encuentra la primera y principal diferencia entre los sistemas en estudio, es decir, si se venciera dicho plazo, el Banco Hipotecario del Uruguay posee facultades para sustituir la voluntad del Gobierno Departamental a los efectos de la continuación del trámite, mientras que, las instituciones de intermediación financiera no deben aguardar a que este se expida, demore lo que demore tanto en otorgar el permiso como en cotejar el plano.

Una vez cotejado el plano proyecto de fraccionamiento horizontal, debe inscribirse en la Dirección Nacional de Catastro, debiendo dicho organismo realizar el empadronamiento individual de las unidades y determinar el valor real de cada una de ellas.

²⁶ URUGUAY, Parlamento Nacional, “Decreto-Ley N.º 14 261”, disponible en: <https://www.impo.com.uy/bases/decretos-ley/14261-1974> (visitado el 10 de junio de 2023).

Finalmente, se otorga el reglamento de copropiedad por lo que se está en condiciones de otorgar el préstamo hipotecario y con ello, se da el nacimiento del régimen de propiedad horizontal con respecto a ese edificio.

Sin perjuicio de ello, una vez finalizada la construcción deberá tramitarse y obtenerse la habilitación municipal de acuerdo con la Ley N.º 10.751, para luego confeccionarse un plano de mensura y fraccionamiento definitivo, el que deberá ser previamente cotejado por el Gobierno Departamental respectivo e inscripto en la Dirección Nacional de Catastro.

Ley N.º 18 795

La ley de acceso a la vivienda de interés social, sancionada en el año 2011, prevé dos mecanismos de incorporación al régimen de propiedad horizontal.

Uno de ellos exige que el edificio se encuentre construido o en la fase final de la construcción y que cumpla con los requisitos establecidos por dicho cuerpo normativo, a saber: que se haya concedido el permiso de construcción y se encuentre aprobado el plano de fraccionamiento horizontal; la inscripción de dicho plano en Catastro y el posterior empadronamiento individual y avalúo realizado por dicho organismo; el certificado del arquitecto que se encuentre a cargo de la obra, el que deberá a su vez encontrarse suscripto por ingeniero agrimensor, que acredite que el edificio se encuentra en condiciones de habitabilidad suficiente para el uso al que será destinado; el contrato del seguro contra incendios; el otorgamiento del reglamento de copropiedad en el que deberá constar la constitución de la hipoteca recíproca y que simultáneamente con este se conceda un préstamo hipotecario con la garantía de una de las unidades del edificio.

La segunda forma de incorporación al sistema prevista por la Ley N.º 18 795, consiste en una declaración de horizontalidad adquirida que realiza dicha norma dirigida a aquellos edificios que se encuentren construidos de acuerdo con la Ley N.º 10 751, pero que carezcan de habilitación final, los que serán considerados con horizontalidad adquirida definitiva siempre que se cumplan con determinados requisitos allí dispuestos.

Estos requisitos son los exigidos por los artículos 5 y 6 del Decreto-Ley N.º 14 261, es decir, el certificado de incombustibilidad del edificio, el plano de mensura y

fraccionamiento horizontal, el seguro contra incendios, el reglamento de copropiedad en el que conste la servidumbre legal de pasaje y donde se constituya la hipoteca recíproca; y que una o más de las unidades que conforman el edificio se encuentre habitada durante al menos diez años.

En este sentido, tal como sostiene el Esc. Rubbo²⁷, dicha ley que fuere reglamentada por el 97/012 del mes de marzo del 2012, busca facilitar al máximo el acceso al régimen de propiedad horizontal, por lo que, prescinde de la exigencia de la habilitación del edificio por parte de la autoridad departamental.

Desafectación

Vistos la gran mayoría de los sistemas para la efectiva incorporación al régimen de propiedad horizontal, corresponde referirse al proceso de desafectación, el cual constituye el procedimiento inverso, es decir, mediante el cual un inmueble incorporado a propiedad horizontal se convierte en propiedad común.

A diferencia de lo que viene de verse, se trata de un negocio jurídico el cual variará dependiendo de la forma en la que se haya incorporado y se encuentra establecido en el artículo 14 de la Ley N.º 16 871, el cual dispone que aquel que haya adquirido todas las unidades de un edificio, los copropietarios de forma unánime o en los casos de vetustez y destrucción de acuerdo con los artículos 22 y 23 de la Ley N.º 10 751 podrán optar por la desafectación, debiendo cumplir con los pasos allí establecidos.

En primer lugar, deben cancelarse mediante los procedimientos legales que correspondiere, todas las inscripciones registrales que se encontraren vigentes y afectaran a las unidades.

A continuación, debe presentarse la solicitud de desafectación a la Dirección Nacional de Catastro, junto con el plano de mensura de la propiedad común reconvertida o con la copia actualizada de un plano anterior al régimen, debiendo registrarse este por la oficina mencionada.

Si el edificio se hubiere incorporado de acuerdo con la Ley N.º 10 751, deberá previamente obtenerse la modificación de la habilitación municipal.

²⁷ RUBBO Horacio, *op. cit.*, pág. 42.

Seguidamente se otorgará la escritura pública de conversión al régimen ordinario, en la que deberá relacionarse el trámite catastral, municipal y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Finalmente, se matriculará la propiedad ordinaria por parte del Registro, relacionándola con la horizontal y clausurando esta última.

Capítulo II: Asamblea de copropietarios

Generalidades

Al referirse a las asambleas de copropietarios se debe partir de la base de que estas no han sido conceptualizadas por el legislador hasta el momento. Sin embargo, de la regulación realizada por el artículo 18 de la Ley N.º 10 751 en su redacción parcialmente modificada por el artículo 6 del Decreto-Ley N.º 14 560, la doctrina la ha definido de diversas maneras que se expondrán a continuación.

En este sentido, siguiendo a Calvo citado por Ramos Olivera, puede sostenerse que “la asamblea constituye el órgano deliberatorio y directivo por excelencia y es la expresión máxima de los consorcistas”²⁸. Sin perjuicio de ello, el autor agrega que estas características no implican que la asamblea de copropietarios sea absolutamente soberana ya que su marco de actuación se encuentra limitado no sólo por las normas legales, sino que también por las reglamentarias, aunque dentro de este, posee libertad para deliberar y resolver.

Es decir, tal como sostiene Gnazzo²⁹, la normativa ha estructurado un sistema de derechos y obligaciones con el fin de equilibrar los intereses en juego. Dicha solución es necesaria debido a la circunstancia de que concurren diversos sujetos en la titularidad de los derechos, por lo que, debió regularse el comportamiento, así como crearse órganos para la administración, entre otros.

Por su parte, Gabás citado por Ramos Olivera la define como: “el órgano máximo del consorcio, por medio del cual éste elabora y expresa su voluntad”³⁰.

Tipos de asambleas: ordinarias y extraordinarias

Si bien no se trata de una distinción de rango legal, la doctrina y jurisprudencia las ha clasificado en ordinarias y extraordinarias. Las primeras son aquellas que se celebran regularmente y su forma de convocatoria, plazos y fechas se encuentran previstas en el reglamento de copropiedad en caso de que exista.

²⁸ RAMOS OLIVERA Julio, *op. cit.*, pág. 64.

²⁹ GNAZZO Teresa, “Propiedad horizontal: el poder de las mayorías en las decisiones de asambleas”, *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXVII, Montevideo, 1997, pág. 534.

³⁰ RAMOS OLIVERA Julio, *op. cit.*, pág. 64.

Siguiendo lo expresado por Ramos Olivera³¹, en aquellos casos en que no haya reglamento, deberá recurrirse al acta de constitución de la copropiedad o establecerse la fecha anual de convocatoria en el propio libro de actas de asamblea, pero siempre deben llevarse a cabo al menos una vez al año, en tanto es la oportunidad para la aprobación del presupuesto anual y rendición de cuentas que debe formular el administrador; siendo que la falta de cumplimiento de este deber asignado por la ley al administrador puede dar lugar a un llamado de atención por parte de la Justicia.

Por otro lado, las asambleas extraordinarias son aquellas que se realizan con el fin de tratar cuestiones de urgencia o excepcionales, es decir, de existencia contingente, cuyo objetivo es atender asuntos de interés común en el momento que estos surgieran.

Facultades de la asamblea

Las facultades se encuentran reguladas genéricamente en el artículo 7 del Decreto-Ley N.º 14 560³², de cuya lectura se desprende con claridad que la asamblea de copropietarios es el órgano rector de la propiedad horizontal.

Dentro de sus cometidos se encuentran: **a.** resolver todo aquello referente a la administración, conservación, mejoramiento y uso más cómodo de los bienes comunes, así como las alteraciones en su aspecto, para lo que se requiere una mayoría de 2/3 de votos que representen ¾ del valor del edificio; **b.** designar y remover al administrador del edificio en cualquier momento, determinar su retribución y la del personal que se contrate; **c.** aprobar o modificar el reglamento de copropiedad; **d.** aprobar las rendiciones de cuentas y adoptar cualquier decisión que no esté atribuida a otro órgano; **e.** conceder autorización a aquellos copropietarios del último piso para elevar nuevos, realizar construcciones o a los copropietarios de la planta baja o subsuelo a realizar sótanos, entre otros; **f.** autorizar la comunicación de unidades contiguas; entre otras.

Compartiendo lo expresado por Ramos Olivera³³, en los hechos los cometidos abarcan situaciones de todo tipo que atañen al cuidado, conservación, reparación y

³¹RAMOS OLIVERA Julio, *ibíd.*, pág. 68.

³²URUGUAY, Parlamento Nacional, “Decreto-Ley N.º 14 560”, disponible en: <https://www.impo.com.uy/bases/decretos-ley/14560-1976>, (visitado el 02 de julio de 2023).

³³MANTERO MAURI Elías, HOWARD Aparicio y FRIGERIO Alfredo, *op. cit.*, pág. 102.

afectación de bienes comunes, aprobación de la deuda de cada unidad para su posterior ejecución, entre otros asuntos.

Formalidades de las asambleas y conceptos afines

Ahora bien, para que la formación y expresión de la voluntad de la copropiedad a través de la toma de decisiones en asambleas de copropietarios se encuentre debidamente conformada, es necesario que se cumplan los requisitos legalmente establecidos tanto para su convocatoria, como para arribar válidamente a dichas soluciones, que se estudiarán en el cuerpo del presente trabajo.

Tal como se mencionó anteriormente, a diferencia de lo que sucede con la propiedad al amparo del Código Civil, el derecho de propiedad de inmuebles sometidos al régimen en estudio encuentra algunas limitaciones, muchas de ellas dispuestas por la normativa, pero muchas otras resultantes de las medidas adoptadas por asambleas de copropietarios.

Para que esto suceda, se debe tener en cuenta que la toma de decisiones está sujeta al cumplimiento de determinados requisitos formales que, tal como sostiene acertadamente Gnazzo: “se erigen al rango de verdaderas solemnidades, sin cuya observancia la expresión de voluntad de este órgano colectivo no resulta idónea”³⁴.

Todo esto surge en virtud de que las decisiones tienen fuerza vinculante para todos los copropietarios, independientemente de si estuvieron presentes o no, e inclusive para los disidentes; por lo que la doctrina ha entendido que la naturaleza de las resoluciones adoptadas por asamblea de copropietarios es la de negocio jurídico plurisubjetivo.

Lo mencionado anteriormente ha sido recogido por la jurisprudencia, la que se ha expresado en diversas oportunidades, por ejemplo, el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de Primer Turno, en sentencia N.º 49/2009 sostiene que: “La Asamblea es la autoridad suprema en el gobierno del inmueble cuyas decisiones legítimamente adoptadas son forzosamente vinculantes, es decir que obligan a todos los integrantes”³⁵.

³⁴ GNAZZO Teresa, *op. cit.*, pág. 353.

³⁵ MANTERO MAURI Elías, HOWARD Aparicio y FRIGERIO Alfredo, *op. cit.*, pág. 105.

- Convocatoria

En este sentido, el artículo 18 de la Ley N.º 10 751 establece que las asambleas pueden ser convocadas por el administrador o por cualquiera de sus copropietarios. Sin perjuicio de ello, existen algunas excepciones, la primera de ellas es en caso de asambleas ordinarias previstas en el reglamento en las que el administrador se encuentra obligado a citarlas; y la segunda, en aquellos casos en que el reglamento disponga que debe ser convocada con la conformidad de más de un copropietario, no siendo posible su citación por uno solo.

Ahora bien, respecto a la citación en sí misma, nada se prevé a nivel normativo, por lo que, si existiere un reglamento de copropiedad habrá que ceñirse a lo que este establezca, mientras que, de no existir, la doctrina entiende que debe realizarse de acuerdo con la práctica, usos y costumbres.

La misma solución es aplicable a la interrogante de con qué anticipación debe ser convocada la asamblea, es decir, en caso de existir un reglamento y que en este haya un plazo estipulado, deberá cumplirse, mientras que, si la copropiedad no contara con uno, la doctrina y jurisprudencia entiende que deberá realizarse con una antelación “razonable”.

Además, la citación a la asamblea debe contener el orden del día a los efectos de que cada copropietario conozca la temática a tratarse para decidir si son de su interés y por ende si concurre o no.

En este sentido y tal como es expresado por Sentencia N.º 191/2003 de la Suprema Corte de Justicia citada por Mantero: “... las garantías de todos los copropietarios para participar en las decisiones están conformadas por la notificación previa del acto de la Asamblea que permite que el interesado concurre a la convocatoria donde se individualiza el orden del día...”³⁶.

Es por ello que la doctrina se inclina por calificar de nulas aquellas resoluciones que no hayan sido clara y especialmente previstas en el orden del día, en tanto podrían afectar a copropietarios que no han tenido la oportunidad de conocer que dicha

³⁶ MANTERO MAURI Elías, HOWARD Aparicio y FRIGERIO Alfredo, *ibíd.*, pág. 107.

temática formaría parte de la agenda de la asamblea, independientemente que se trate de una asamblea ordinaria o extraordinaria.

- Quórum y mayorías

En cuanto al desarrollo de la asamblea deben diferenciarse dos conceptos: el quórum y las mayorías. El primero de ellos refiere al número de copropietarios necesarios para que la asamblea pueda dar inicio a la sesión, mientras que, la mayoría apunta al número de votos requeridos para la toma de una decisión válida.

En este sentido se comparte lo expresado por Ramos Olivera³⁷ en cuanto a que ambos conceptos refieren a diferentes momentos del desarrollo de la asamblea, es decir, el quórum debe existir al comienzo de la reunión, mientras que la mayoría al momento de votarse.

Ahora bien, el artículo 18 de la Ley N.º 10 751 en la redacción dada por el Decreto-Ley N.º 14 560, dispone que para iniciar la sesión deberán concurrir los copropietarios que representen al menos tres cuartos del valor del edificio fijado por la Dirección General de Catastro Nacional o quien haga sus veces. Sin perjuicio de ello, el artículo agrega que, si transcurrida una hora de la primera citación no se obtuviere dicho quórum, podrá sesionar y adoptar resolución por los que concurren por simple mayoría de presentes, salvo en aquellos casos en que la ley o el reglamento dispusieren otra cosa.

En sede de mayorías, debe realizarse una distinción entre la absoluta y la simple, la primera de ellas se compone por la mitad más uno del total de votos de la copropiedad teniendo en cuenta a aquellos que no hayan asistido, mientras que la mayoría simple se conforma con la mitad más uno de los copropietarios que se encuentren presentes. Todo ello debe tenerse en cuenta en tanto la normativa prevé una serie de mayorías especiales necesarias para la adopción de determinadas decisiones.

En este sentido, interesa destacar el artículo 16 del Decreto-Ley N.º 14 560 el que dispone que los quórums y mayorías previstos en la normativa de propiedad horizontal son de orden público y por tanto no pueden ser modificados por la autonomía privada de los interesados.

³⁷ RAMOS OLIVERA Julio, *op. cit.*, pág. 70.

En este sentido, se comparte lo expresado por Gnazzo³⁸ en tanto sostiene que, la inobservancia de las mayorías determinadas por la normativa, dada la preceptividad que revisten y teniendo en cuenta que la obtención de dichas mayorías se erige al rango de requisitos formales de la conformación de la voluntad de las asambleas de copropietarios, trae aparejada la invalidez de la decisión de la que se tratare. Sin perjuicio de ello, dicha instancia en la que no es alcanzado el número de votos requerido, es trascendental en tanto marca la primera votación que por resultar insuficiente, habilita a una segunda vuelta en la que disminuyen las exigencias y podrá resolverse con un número inferior de votos.

- Cuarto intermedio

Ahora bien, en lo que respecta al desarrollo de la asamblea debe mencionarse que en determinadas circunstancias tales como que se hubiere prolongado en el tiempo más allá de lo razonable, se necesite realizar consultas técnicas imprescindibles para tratar o resolver un punto del orden del día, se carezca en el momento de documentación que deba someterse a consideración u otras razones; puede resolverse pasar a cuarto intermedio, lo que implica que se suspende la asamblea por un tiempo razonable hasta tanto se cumpla con la condición que llevó a la adopción de dicha medida.

El plazo por el que se suspende debe estar específicamente previsto al momento de la votación del cuarto intermedio; este último no debe confundirse con la reanudación de la asamblea ni con la segunda etapa, sino que es el lapso desde que se suspende hasta que se continúa.

Ahora bien, cabe preguntarse si el quórum para el inicio de la asamblea previsto en artículo 18 de la Ley N.º 10 751 en la redacción dada por el Decreto-Ley N.º 14 560 debe exigirse en la segunda etapa o si por el contrario se podrá continuar independientemente del número de presentes.

En este sentido, tal como sostiene Ramos Olivera³⁹, se entiende que no se trata de dos reuniones o convocatorias distintas, sino que es un acto único suspendido, el que continuará luego de vencido el plazo de interrupción, por lo que, como el quórum es

³⁸ GNAZZO Teresa, *op. cit.*, pág. 536.

³⁹ RAMOS OLIVERA Julio, *ibíd.*, pág. 71.

requerido en al comienzo, no importa el número de concurrentes a la segunda parte de la asamblea.

- Representación en asamblea

En la práctica sucede que en muchas ocasiones algunos copropietarios se encuentran imposibilitados a concurrir a la asamblea, por lo que, muchos de ellos optan por asistir representado por una carta poder o una simple autorización, dependiendo de las exigencias establecidas en el reglamento de copropiedad, punto que será abordado en el capítulo siguiente por tratarse de una de las modificaciones introducidas por la Ley N.º 20 058, que constituye objeto de estudio de la presente investigación.

- El voto

Finalmente, resulta necesario referirse al voto, el cual puede clasificarse en numérico o por capital. Se entiende por el primero de ellos cuando cada unidad tiene derecho a un voto independientemente de la superficie de esta o importancia en relación con la totalidad del edificio; mientras que, el voto es por capital cuando la medida del voto de cada unidad está dada por el porcentaje de dominio que le corresponde sobre el total de la superficie.

La clasificación entre estos tipos de votos debe estar determinada por el reglamento de copropiedad.

- Impugnación de las decisiones adoptadas

El incumplimiento de los extremos mencionados anteriormente puede dar lugar a la solicitud de la nulidad del acto celebrado por parte del o los copropietarios que entiendan hayan sido perjudicados por la resolución impugnada.

Es posible que se incumplan requisitos previos a la celebración de la asamblea tales como una defectuosa convocatoria de esta, su notificación de forma irregular, entre otras, para los cuales la doctrina entiende que deben protestarse a través de telegrama colacionado a los responsables de la irregularidad, esto es, dependiendo de quién la haya convocado. Sin perjuicio de ello, puede suceder que la irregularidad se de en el

transcurso de la asamblea, siendo conveniente que la disconformidad se haga constar en el acta.

En este sentido, el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de Sexto Turno⁴⁰ en Sentencia número 0006-000141/2014 entiende que no puede pedirse la nulidad de la asamblea de copropietarios por quien, habiendo asistido, no hubiere reclamado las irregularidades, participando y votando; concluyendo que toda irregularidad acaecida en la convocatoria o en la realización de la asamblea quedó convalidada por la concurrencia y participación.

Cabe destacar que, hasta la sanción de la Ley N.º 20 058 (que se estudiará en profundidad en el capítulo siguiente) la legislación no había tratado el tema en detalle, aunque no cabía duda de que el instituto era admitido.

Esto traía como consecuencia un sinfín de inconvenientes frente a la promoción de un proceso judicial que pretendiera la anulación de las resoluciones, tales como la falta del establecimiento de un plazo que hiciera precluir la acción, entre otros.

A este respecto cabe destacar lo dispuesto por el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de Sexto Turno⁴¹ Sentencia número 0006-000141/2014, en tanto dispuso que el plazo de 90 días para la impugnación de asambleas previstos en la Ley N.º 16 060 no es aplicable a las asambleas de copropietarios de una propiedad horizontal, no existiendo en materia de propiedad horizontal una norma similar.

Finalmente, hay quienes entienden que el hecho de instaurar judicialmente un procedimiento tendiente a impugnar una resolución adoptada por asamblea tiene efecto suspensivo respecto de lo acordado; mientras que, por otro lado, juristas tales como Ramos Olivera⁴², sostienen que no posee efecto suspensivo, en tanto cada vez que el legislador pretendió un efecto de tal naturaleza, lo ha hecho de forma expresa.

⁴⁰ MANTERO MAURI Elías, HOWARD Aparicio y FRIGERIO Alfredo, *op. cit.*, pág. 136.

⁴¹ MANTERO MAURI Elías, HOWARD Aparicio y FRIGERIO Alfredo, *ibid.*, pág. 135.

⁴² RAMOS OLIVERA Julio, *op. cit.*, pág. 80.

Capítulo III: Ley N.º 20.058: “Determinación para la utilización de tecnologías de la información y comunicación en las asambleas de copropietarios de inmuebles de propiedad horizontal”

Tal como fue mencionado anteriormente, la Ley de Propiedad Horizontal fue promulgada en una época en la que la utilización de las herramientas derivadas de los avances tecnológicos no era posible, circunstancia que como han sostenido diversos juristas tales como Picardo⁴³, hizo que fuere necesaria una interpretación evolutiva de la norma con el fin de adaptarla a los tiempos modernos.

Dicha necesidad se vio agudizada como consecuencia de la emergencia sanitaria por Covid-19 decretada el 13 de marzo del año 2020 por el Poder Ejecutivo, la que, entre otras cosas, afectó la celebración de las asambleas de copropietarios, sumado el hecho de que, tal como sostiene Clavijo Aspiroz⁴⁴, la concurrencia a estas sea escasa, afecta en muchos casos la toma de decisiones, más aun teniendo en cuenta el carácter vinculante que las resoluciones tomadas en dicha instancia poseen.

Es frente a esta realidad que, el 20 de julio del 2022 fue promulgada la Ley N.º 20 058, a través de la cual se regula la utilización y aplicación de las tecnologías de la información y la comunicación en las asambleas de copropietarios de bienes inmuebles en régimen de propiedad horizontal, así como el establecimiento de un plazo en el que las actas deben ser comunicadas a los copropietarios independientemente de si estuvieron presentes o no en la asamblea celebrada, la fijación de un plazo en el que pueda impugnarse la validez de esta o de cualquier decisión adoptada, todo lo cual será desarrollado a continuación.

Sin embargo, previo al abordaje de lo dispuesto por la Ley N.º 20 058, corresponde estudiar cuál era el escenario a nivel normativo que existía hasta el momento, es decir, si era válido o no que las asambleas fueran celebradas de manera virtual o mixta, lo que dio lugar a diversos pronunciamientos doctrinarios en virtud de la relevancia que dicha temática posee.

⁴³ SLINGER Leonardo, PICARDO Sebastián, THEODULOZ Santiago, “Asamblea remota de copropietarios. Admisibilidad, conformación mixta y voto virtual como una alternativa posible”, Revista CADE, N.º 56/2020, Montevideo, pág. 1.

⁴⁴ CLAVIJO AZPIROZ Mariela, “¿Es posible realizar asambleas de copropietarios a distancia o semipresenciales? ¿Ello, afectaría el ordenamiento jurídico vigente?”, Revista del Colegio de Abogados del Departamento de Maldonado, 3-2021, N.º 32, Montevideo, pág. 37.

En este sentido, se comparte lo expresado por Clavijo Azpiroz⁴⁵, quien sostiene que la ausencia de regulación de este tipo de asambleas no determina que los operadores de propiedad horizontal deban privarse del uso de las tecnologías informáticas para llevarlas a cabo. Argumenta dicha posición partiendo de la base de que la normativa en sede de asambleas, más precisamente el artículo 18 de la Ley N.º 10 751, refiere en un único momento a la forma de participación en los siguientes términos: "... por los que concurran por simple mayoría de presentes..."⁴⁶, y cita a Escriche⁴⁷ quien definía la presencia como la asistencia personal o el estado de la persona delante de otra u otras.

Del mismo modo, continúa argumentando la mencionada autora que, dado el desarrollo de la tecnología y por consiguiente teniendo presente el estadio actual de esta, es perfectamente posible crear un ambiente propicio para posicionar a personas, que se encuentren en diferentes lugares físicos, en el mismo momento y sitio a través de las llamadas Tecnologías de la Información y Comunicación; en virtud de las cuales la distancia física ha dejado de ser un problema.

Igualmente, es planteado por el Dr. Slinger⁴⁸ una necesidad de reformular los conceptos clásicos de "conurrencia" y "presencia", los cuales de acuerdo con la concepción de la Ley N.º 10 751 eran relaciones con una asistencia física y conjunta en un mismo tiempo y lugar físico, y propone que debe complementarse con un nuevo concepto: "presencia y conurrencia virtual", lo que no desvirtúa los conceptos referidos. Al igual que la autora mencionada anteriormente, concluye que todo ello es posible mediante el empleo de las Tecnologías de la Información y Comunicación, las que, utilizadas de un modo adecuado, permiten un contacto directo en tiempo real entre diferentes personas, alcanzando el mismo objetivo que es perseguido con la presencia física.

Es por ello que, a los efectos de una mejor comprensión de las posiciones mencionadas y previo al análisis de la Ley N.º 20 058, corresponde referirse brevemente al concepto de las Tecnologías de la Información y Comunicación, definiéndose las mismas por el artículo 6 Ley N.º 1341 Colombiana como:

⁴⁵ CLAVIJO AZPIROZ Mariela, *Ibíd.*, pág. 37.

⁴⁶ URUGUAY, Parlamento Nacional, "Ley N.º 10.751", disponible en: <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/10751-1946> (visitado el 13 de julio de 2023).

⁴⁷ CLAVIJO AZPIROZ Mariela, *op. cit.*, pág. 38.

⁴⁸ SLINGER Leonardo, PICARDO Sebastián, THEODULOZ Santiago, *op. cit.*, pág. 3.

El conjunto de recursos, herramientas, equipos, programas informáticos, aplicaciones, redes y medios; que permiten la compilación, procesamiento, almacenamiento, transmisión de información como: voz, datos, texto, video e imágenes⁴⁹.

En este sentido, se comparte lo expresado por Mantero⁵⁰ en tanto sostiene que la no regulación por parte de la Ley N.º 10 751 y el Decreto-Ley N.º 14 560 responde a la dificultad del legislador de prever en los años de su promulgación, las diversas posibilidades que la tecnología brindaría para la celebración de asambleas; lo cual sirve para descartar que responda a una deliberada intención de prohibir su celebración de manera virtual.

Continúa el análisis dicho autor sosteniendo que como consecuencia de ello deben ser admitidas conforme a una interpretación evolutiva del Derecho, partiendo de la base de que las leyes no son dictadas para un único momento, sino que tienen vocación de permanencia en el futuro, por lo que alcanzarían situaciones similares que no podrían haberse previsto con anterioridad.

Finaliza su exposición, argumentando que debe realizarse un estudio de los requisitos legales previstos por la normativa aplicables a la celebración de asambleas de forma presencial, a los efectos de determinar si son trasladables a las asambleas virtuales o mixtas. En líneas generales y tal como fuere expresado anteriormente, estas deben ser convocadas por el administrador o cualquier copropietario con citación personal a los copropietarios; debe además dar la posibilidad a estos de concurrir, reunirse, sesionar y resolver, siendo un ámbito de deliberación y adopción de decisiones. Concluyendo que debe admitirse la validez de la celebración de las asambleas de forma virtual, dado que en la actualidad existen medios tecnológicos que garantizan el cumplimiento de los requisitos exigidos.

Ahora bien, en lo que respecta a lo dispuesto por la Ley N.º 20 058, en su artículo primero establece expresamente la posibilidad de que las asambleas de copropietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal sean celebradas de

⁴⁹ “Tecnologías de la Información y Comunicación”, disponible en: <https://mintic.gov.co/portal/inicio/Glosario/T/5755:Tecnologias-de-la-Informacion-y-las-Comunicaciones->

TIC#:~:text=Las%20Tecnolog%C3%ADas%20de%20la%20Informaci%C3%B3n,%20video%20e%20im%C3%A1genes%20(Art. (visitado el 12 de julio de 2023).

⁵⁰ MANTERO MAURI Elías, HOWARD Aparicio y FRIGERIO Alfredo, “Temas actuales sobre propiedad horizontal”, *Doctrina y Jurisprudencia de Derecho Civil*, tomo IX, Montevideo, 2021, pág. 133.

forma presencial, virtual o de participación mixta, ya sea que se trate de una asamblea ordinaria o extraordinaria. Más allá de la novedad de las modalidades de celebración que se desarrollarán a continuación, no debe pasar desapercibido que se consagra a nivel legal la clasificación de las asambleas en ordinarias y extraordinarias, lo cual hasta el momento y tal como fue señalado anteriormente, constituía únicamente una distinción doctrinaria y jurisprudencial.

Seguidamente, el artículo segundo define la participación virtual y mixta y la forma en la que deben convocarse si se optare por dicha modalidad. Por la primera se entiende: “aquella que permite la confluencia de voluntades emitidas en forma remota por los miembros de una copropiedad en régimen de propiedad horizontal y de conformidad con el quórum y mayorías requeridos...”⁵¹.

Mientras que la participación mixta es definida como: “aquella que permite combinar de forma simultánea en un mismo evento, la modalidad presencial y la de participación virtual”⁵².

Al respecto y tal como fuere expresado anteriormente, si bien no existen formas sacramentales para la notificación de la convocatoria (a menos de que hubiere una prevista en el reglamento de copropiedad) en el caso de que se optare por cualquiera de las modalidades anteriormente expuestas, la normativa dispone que esta deberá contener cuál será el medio telemático que se utilizará, debiendo grabarse las mismas, respaldarse y archivarlas consignando el número de acta que corresponda. Al respecto, cabe aclarar que la Real Academia Española define el vocablo telemática como: “Aplicación de las técnicas de la telecomunicación y de la informática a la transmisión de información computarizada”⁵³.

Es decir, tal como sostiene el Dr. Slinger⁵⁴ en la convocatoria deberán hallarse todos los elementos que permitan la realización de la asamblea, tales como la plataforma virtual en la que se desarrollará, la fecha y horario, el usuario y la clave correspondiente para su acceso en debida forma.

⁵¹ URUGUAY, Parlamento Nacional, “Ley N.º 20 058”, disponible en: <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/20058-2022> (visitado el 06 de junio de 2023).

⁵² URUGUAY, Parlamento Nacional, “Ley N.º 20 058”, disponible en: <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/20058-2022> (visitado el 06 de junio de 2023).

⁵³ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, “Diccionario de la Lengua Española”, disponible en: <https://dle.rae.es/información> (visitado el 20 de junio de 2023).

⁵⁴ SLINGER Leonardo, PICARDO Sebastián, THEODULOZ Santiago, *op. cit.*, pág. 4.

En este sentido y continuando con las formalidades exigidas, de acuerdo con el artículo 3, la convocatoria a la asamblea virtual o mixta deberá realizarse con la antelación que determine la ley o el reglamento de copropiedad en el caso de que existiera, al igual que cuando se optare por la presencialidad, por lo que, resulta aplicable lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley N.º 10 751 en la redacción dada por el Decreto-Ley N.º 14 560, la cual deberá realizarse en el domicilio electrónico que el copropietario constituya.

Asimismo, cabe destacar que establece un plazo mínimo de cuarenta y ocho horas previos a la fecha fijada para la celebración a los efectos de que le sea enviada toda la documentación cuya consideración por parte de los copropietarios resulte necesaria en relación al orden del día dispuesto.

A este respecto, el artículo 6 determina que los propietarios podrán constituir su domicilio electrónico ante la administración y será considerado como tal aquel que sea declarado como propio para el envío y recepción de información, notificaciones y comunicaciones, el cual será válido hasta tanto no sea informada su modificación. Y finalmente prevé la solución para aquellos copropietarios que opten por no constituir un domicilio electrónico, los que conservarán el declarado inicialmente.

Ahora bien, cabe preguntarse de qué manera exteriorizarán su voluntad aquellos que opten por comparecer de manera virtual, para lo cual la normativa en su artículo 5 dispone que sin importar cuál sea la modalidad adoptada para la celebración de la asamblea, el voto será admitido por mano alzada a través de la participación directa del copropietario o por intermedio de su mandatario, o mediante el uso de programas informáticos que se hallen dispuestos a tal fin siempre que se cumplan con los requisitos dispuestos en el artículo 2 de la ley en estudio. Esto es, que sea utilizada cualquiera de las tecnologías de la información y comunicación asociadas a la red de internet, siempre que permitan una comunicación multidireccional y simultánea de audio y video, de forma continua y en tiempo real entre los comparecientes.

Al respecto interesa destacar la posibilidad que introduce dicho artículo que implica que aquellos copropietarios que decidan comparecer representados, podrán realizarlo mediante poder simple, sin necesidad de certificación de firmas tal como era exigido anteriormente.

En este sentido se comparte lo manifestado por la Dra. Cecilia Juan⁵⁵ en cuanto sostiene que ha brindado agilidad ya que anteriormente debía realizarse a través de un Escribano Público con lo que ello implica a nivel económico y ¿tiempo?, por lo que, habían muchos copropietarios que no lo hacían.

El séptimo artículo de la ley establece el plazo en el que el acta de la asamblea celebrada, luego de haber sido asentada en el libro correspondiente, debe ser comunicada a los copropietarios, el cual no podrá ser mayor a treinta días corridos contados desde la fecha de la celebración, independientemente de la modalidad adoptada. Dicho informe será remitido a la casilla de correo electrónico constituida por cada propietario de acuerdo a lo mencionado anteriormente o podrá ser retirada en formato papel asumiendo su costo en el caso de que así lo solicitara.

Finalmente, el artículo agrega que dicha comunicación deberá efectuarse a todos los copropietarios, independientemente de que hayan concurrido o no.

Tal como se mencionó anteriormente, en los casos en los que hayan sido virtuales, deberá consignarse la forma adoptada para su realización y de qué forma participó cada uno de los comparecientes.

Por último, el inciso final fija un plazo de sesenta días corridos contados desde la fecha de comunicación del acta a los copropietarios con el fin de que cualquier interesado motivado en un interés directo y legítimo pueda impugnar la validez de la asamblea o cualquier decisión aprobada en ella.

Finalmente, el artículo octavo refiere a la jurisdicción y la legislación aplicable disponiendo que, en caso de discrepancia e independientemente del lugar donde se encuentren los participantes de las asambleas virtuales o mixtas, regirán las leyes de la República Oriental del Uruguay y le atribuye competencia a los tribunales del lugar donde se ubique el inmueble.

⁵⁵ ENTREVISTA con Cecilia Juan, presidente de la Comisión de Copropietarios del Edificio YOO, Punta del Este, 20 de julio de 2023.

Conclusiones

Cumplidas las etapas del proceso de investigación y analizados los textos doctrinarios, jurisprudenciales y normativos vigentes en nuestro país, corresponde realizar unas últimas precisiones con respecto a los objetivos planteados al comienzo de esta.

En primer lugar, y en relación al primer objetivo propuesto, es menester destacar el desafío que implica abarcar el régimen de propiedad horizontal por entenderlo uno de los mecanismo a través del cual el legislador pretende garantizar el goce del derecho a la vivienda de los seres humanos y en virtud de la importancia que este reviste en las sociedades de todo el mundo, particularmente en nuestro país; mas aun teniendo presente la evolución conceptual de la que ha sido objeto este derecho, entendido como un presupuesto necesario para el efectivo goce de otros derechos.

Si bien carecería de sentido referirse a la importancia del régimen de propiedad horizontal en tanto es un instituto de larga data que ha sido estudiado en profundidad por juristas de gran prestigio, no cabe duda que era necesario flexibilizar el concepto y contenido del derecho de propiedad regulado antiguamente por el Código Civil a uno que resultara más amigable con las necesidades y la realidad de la sociedad.

Por estas y otras razones, es un tema que a lo largo de los años ha proliferado en leyes que consagraron un sinfín de soluciones diversas de acuerdo con la realidad que se vivía al momento de su respectiva promulgación, lo que trae como consecuencia que, si bien el régimen de propiedad horizontal es uno sólo, es decir el dispuesto por la Ley N.º 10 751, fueron sancionadas diversas normas tales como la Ley N.º 13 870, Decreto-Ley 14 261, entre otras, que contemplaron distintas situaciones; por lo que puede decirse que se trata de una figura dinámica cuyo marco normativo se encuentra en evolución constantemente.

Sin perjuicio de ello, la modernización de sus normas casi siempre se ha dado de una manera tardía, por lo que su dinámica se encuentra generalmente adelantada a la regulación, problemática que se evidenciaba en sede de asamblea de copropietarios y que la Ley N.º 20 058 pretendió solucionar.

Sin embargo, previo al análisis de dichas disposiciones y en relación al segundo objetivo planteado por el investigador, el que consiste en enumerar los requisitos previstos por la normativa para la celebración y adopción de resoluciones válidamente por parte de las asambleas, no debe pasarse por alto que, no fue sino hasta la sanción

de la Ley N.º 20 058 que su marco normativo lo constituía la Ley N.º 10 751 con las modificaciones introducidas por el Decreto-Ley 14 560, siendo la primera de ellas del año 1946 y la segunda del 1976 por lo que no se adecuaba a la realidad que se vive en la actualidad en lo que refiere a la tecnología, entre otros inconvenientes que debían solucionarse a nivel normativo, puntualmente en lo que refiere a la impugnación de las resoluciones adoptadas en la asamblea o las propias asambleas.

A todo ello debe sumarse que, dicha regulación no fijaba detalladamente las formalidades necesarias para la celebración válida de las asambleas y la adopción de decisiones; sino que por el contrario se refería a estas en líneas generales, dejándolo librado a lo dispuesto o no por el reglamento de copropiedad.

En este sentido y en virtud de la importancia que revisten las decisiones adoptadas por dicho órgano, dado el carácter vinculante de las mismas con respecto a todos los copropietarios independientemente de si asistieron o no, puede concluirse que resulta insuficiente la normativa relativa a los requisitos que deben cumplirse en lo que respecta a la convocatoria y desarrollo de las mismas, entendiéndolas como verdaderas garantías de los copropietarios por lo que deberían ser tratadas con la importancia que realmente poseen.

Ahora bien, en lo que respecta a las innovaciones introducidas por la Ley N.º 20 058 debe reconocerse el reto que ha implicado lo novedoso de las disposiciones analizadas, lo cual trae aparejada la escasez de material y nula jurisprudencia.

Sin perjuicio de ello, y tal como fuere expresado en el cuerpo del presente trabajo resultaba necesaria una innovación en materia de propiedad horizontal, más precisamente en lo que respecta a las asambleas de copropietarios que acompañe los avances tecnológicos y por tanto utilice las herramientas disponibles en la actualidad.

Es frente a esta realidad que, el 20 de julio del 2022 se promulgó la Ley N.º 20 058, bajo el título de “Determinación para la utilización de tecnologías de la información y comunicación en las asambleas de copropietarios de inmuebles de propiedad horizontal”, la que introduce cambios al régimen vigente, cuyo análisis constituye el tercer objetivo del presente estudio.

Tal como fue expresado en el cuerpo de la investigación, dicha ley permite expresamente la celebración de asambleas de forma virtual o mixta, lo que a primera

vista resulta provechoso en virtud de que muchas veces la asistencia a las reuniones de consorcio suele verse limitada por las obligaciones laborales y familiares u otros compromisos, lo que provoca el desinterés o imposibilidad de comparecer de aquellos propietarios que tienen voluntad de participar, haciendo que en definitiva unos pocos terminen decidiendo la suerte de toda una copropiedad.

Sin perjuicio de ello y realizando una interpretación evolutiva de la normativa vigente al momento de la sanción de la ley, podría concluirse que no era necesaria su disposición a nivel normativo en virtud de diversos motivos, siendo uno de ellos el hecho de que, la posibilidad de celebrar asambleas de manera virtual o mixta no se encontraba prohibida expresamente por el legislador; asimismo, resulta de recibo que lo propuesto por la doctrina de reformular los conceptos de presencia y concurrencia a los efectos de que comprendan también la posibilidad de estar presente y concurrir de forma virtual, podría considerarse incluido en la interpretación evolutiva del marco normativo, de manera que por su vocación de permanencia las leyes alcancen situaciones que si bien no fueron previstas, son similares a aquellas.

Sin embargo, tanto su admisión como la determinación de formalidades que deben cumplirse a los efectos de garantizar a todos los copropietarios la posibilidad de conocer cuándo se celebrarán, de qué manera se llevarán a cabo, qué temáticas serán abordadas, entre otras, a nivel normativo resultan útiles para tener un panorama claro y que no haya lugar a dudas o discrepancias.

En este sentido y en virtud de la dificultad de asistir de muchos copropietarios, la ley acertadamente modifica el régimen vigente hasta el momento, y elimina las formalidades exigidas anteriormente en lo que respecta a la comparencia mediante la representación por parte de un tercero o de otro copropietario, es decir, basta con un poder simple sin la necesidad de que las firmas que lucen en dicho documento, sean certificadas mediante un Escribano Público, lo que sin dudas, facilita el otorgamiento de dichos negocios y por tanto contribuye a una mayor participación de los copropietarios.

Sin perjuicio de ello, entiendo que este punto deberá ser tratado con mucha cautela, dado que, la intervención por parte de un Escribano Público dotaba de certeza y seguridad dicho documento, lo que no sucederá con la presentación de un poder simple. Es decir, en el afán de facilitar la participación en las asambleas y por ende en la toma de decisiones por parte de dicho órgano, no debe perderse de vista el carácter

vinculante de las resoluciones y por tanto debe exigirse un mayor rigor en lo que refiere al control de estos documentos, a los efectos de no vulnerar los derechos de los copropietarios que comparecen representados.

Por último, no debe dejar de mencionarse la importancia del establecimiento de plazos máximos a los efectos de la comunicación del acta de asamblea a todos los copropietarios con el objetivo de que conozcan las decisiones allí adoptadas aquellos que no comparecieron y eventualmente si lo consideraran pertinente, inicien acciones a nivel judicial a los efectos de impugnar dicha asamblea o alguna de sus resoluciones, para lo cual también es establecido un plazo a contar desde la notificación de dicha acta, todo lo cual resulta muy útil y necesario en virtud de que si bien no se discutía la posibilidad de la aplicación de dicho instituto, el escenario no era claro como consecuencia de la falta de regulación, lo que es esclarecido por la normativa en estudio.

Bibliografía

ACHAVAL Stefania, RODRÍGUEZ Fabricio, RIVERO Graciela, “Algunas reflexiones sobre el régimen de la propiedad horizontal en el derecho positivo uruguayo”, Revista CADE, N.º 87/2005, Montevideo.

CLAVIJO AZPIROZ Mariela, “¿Es posible realizar asambleas de copropietarios a distancia o semipresenciales? ¿Ello, afectaría el ordenamiento jurídico vigente?”, Revista del Colegio de Abogados del Departamento de Maldonado, 3-2021, N.º 32, Montevideo.

CLAVIJO AZPIROZ Mariela, “Validez del voto electrónico en las asambleas de copropietarios. Asambleas virtuales o mixtas”, disponible en: <https://informacionlegal.com.uy/maf/app/document?&src=laley4&srguid=i0ad6adc6000001898b0bd86373ef6fef&docguid=i74AC6E78F792B065343718F173C73FD5&hitguid=i74AC6E78F792B065343718F173C73FD5&tocguid=&spos=1&epos=1&td=1&ao=i0AC5082CCDB545A681CDC3A1138093AA&searchFrom=&savedSearch=false&context=17&crumb-action=append> (visitado el 15 de julio de 2023).

DE VIDA MARTINCORENA, El régimen de la propiedad horizontal según el Decreto-Ley N.º 14.261, 3era. Edición, Fundación de Cultura Universitaria, Montevideo, 2000.

DÍAZ PEDEMONTE Olga, “El derecho a la vivienda en el derecho internacional de los derechos humanos”, Derecho a la Vivienda, Fundación de Cultura Universitaria, Montevideo, 2014.

DI GENIO Gustavo, “Las tecnologías de la información y la comunicación en el derecho uruguayo: regulación en materia societaria y de propiedad horizontal”, Revista CADE, N.º 65/2022, Montevideo.

ENTREVISTA con Teresa Luzardo, funcionaria de la Administración “Peluffo y Schiavo”, Punta del Este, 19 de julio de 2023.

ENTREVISTA con Cecilia Juan, presidente de la Comisión de Copropietarios del Edificio YOO, Punta del Este, 20 de julio de 2023.

GNAZZO Teresa, “Propiedad horizontal: el poder de las mayorías en las decisiones de asambleas”, Anuario de Derecho Civil Uruguayo, tomo XXVII, Montevideo, 1997.

LARRABURU Florencia, “Cambios en la normativa de las urbanizaciones de propiedad horizontal”, Revista CADE, N.º 3785, Montevideo, 2021.

MACHADO GIACHERO Jorge Julio, *Propiedad Horizontal. Estudio y aplicación*, SAEL Editores, Montevideo, 2019.

MANTERO MAURI Elías, HOWARD Aparicio y FRIGERIO Alfredo, *Propiedad Horizontal*, Fundación de Cultura Universitaria, Montevideo, 2020.

MANTERO MAURI Elías, HOWARD Aparicio y FRIGERIO Alfredo, “Temas actuales sobre propiedad horizontal”, *Doctrina y Jurisprudencia de Derecho Civil*, tomo IX, Montevideo, 2021.

PÉREZ MONTERO Silvia, “Régimen especial de horizontalidad (Cap. III de la Ley N.º 14 261)”, *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 65, N.º 7-8-9, Montevideo, 1979.

RAMOS OLIVERA Julio, *Manual Práctico de Propiedad Horizontal*, 7ma. edición, Fundación de Cultura Universitaria, Montevideo, 2012.

RUBBO Horacio, *Estudio de Títulos*, 9na. Edición, Asociación de Escribanos del Uruguay, Montevideo, 2015.

SLINGER Leonardo, PICARDO Sebastián, THEODULOZ Santiago, “Asamblea remota de copropietarios. Admisibilidad, conformación mixta y voto virtual como una alternativa posible”, Revista CADE, N.º 56/2020, Montevideo.

“Tecnologías de la Información y Comunicación”, disponible en:
[https://mintic.gov.co/portal/inicio/Glosario/T/5755:Tecnologias-de-la-
Informacion-y-las-Comunicaciones-
TIC#:~:text=Las%20Tecnolog%C3%ADas%20de%20la%20Informaci%C3%B3n,%2C
%20video%20e%20im%C3%A1genes%20\(Art. \(visitado el 12 de julio de 2023\).](https://mintic.gov.co/portal/inicio/Glosario/T/5755:Tecnologias-de-la-Informacion-y-las-Comunicaciones-TIC#:~:text=Las%20Tecnolog%C3%ADas%20de%20la%20Informaci%C3%B3n,%2C%20video%20e%20im%C3%A1genes%20(Art.)

URUGUAY, Código Civil, Fundación de Cultura Universitaria, Montevideo, 2014.

URUGUAY, Constitución de la República, disponible en:
<https://www.impo.com.uy/bases/constitucion/1967-1967> (visitado el 13 de julio de 2023).

URUGUAY, Parlamento Nacional, “Decreto-Ley N.º 14 261”, disponible en:
<https://www.impo.com.uy/bases/decretos-ley/14261-1974> (visitado el 10 de junio de 2023).

URUGUAY, Parlamento Nacional, “Decreto-Ley N.º 14 560”, disponible en:
<https://www.impo.com.uy/bases/decretos-ley/14560-1976>, (visitado el 02 de julio de 2023).

URUGUAY, Parlamento Nacional, “Ley N.º 10.751”, disponible en:
<https://www.impo.com.uy/bases/leyes/10751-1946> (visitado el 13 de julio de 2023).

URUGUAY, Parlamento Nacional, “Ley N.º 20 058”, disponible en:
<https://www.impo.com.uy/bases/leyes/20058-2022> (visitado el 06 de junio de 2023).

ANEXO 1:

ACUERDO ENTRE TUTOR Y ESTUDIANTE PARA INICIO DEL TRABAJO DE MEMORIA DE GRADO, AVALADO POR LA COORDINACIÓN ACADÉMICA DE MEMORIAS DE GRADO.

Una vez que el estudiante y el tutor concretan los términos del acuerdo, el mismo se eleva para aval del Coordinador Académico de Memorias de Grado, y se firma por las tres partes en tres ejemplares de igual tenor, quedando un ejemplar en poder de cada una de ellas.

En caso de no cumplimiento de una de las partes, se procederá a revisar el presente acuerdo.

Fecha: 30 de julio de 2023

Estudiante: Candelaria María Signorino Feola

Carrera: Escribano Público

Generación: Año 2016

Tutor: Dra. Esc. Marcela Botta

Título del proyecto de memoria: Innovaciones al régimen de propiedad horizontal introducidas por la Ley N.º 20 058

Fecha estimativa de entrega de la memoria: 31 de Julio de 2023

Cláusulas de Acuerdo:

1. Frecuencia y duración de los encuentros de supervisión.
Los encuentros de supervisión de avances de la memoria de grado se dieron de manera quincenal en principio, y luego semanal.
2. Vías de comunicación entre ambas partes (entrevistas personales, e-mail, fax, etc.)
A través de e-mail y WhatsApp.
3. Tipo de supervisión que será provista por el Tutor (por ejemplo: guía para la estructura global de la Memoria de Grado, referencias sobre literatura relevante, comentarios escritos sobre los avances del trabajo)

Comentarios sobre los avances del trabajo, planteo de temáticas afines con el objeto de la investigación a los efectos de su consideración y/o inclusión si se considerase pertinente.

4. Identificación de recursos necesarios para llevar adelante el estudio
Búsqueda bibliográfica (doctrinaria y jurisprudencial), coordinación de entrevistas llevadas a cabo.

5. Calendario ajustado para completar la Memoria de Grado
Presentación de la Memoria el día 31 de Julio de 2023.

En Punta del Este, el 30 de julio de 2023

Estudiante	Tutor	Coordinador Académico
------------	-------	-----------------------

ANEXO 2:

Ley N.º 10 751: Ley de Propiedad Horizontal

TITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1: 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 2: Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y copropietario en los bienes afectados al uso común.

Artículo 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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.

Iguals 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 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 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 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 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 la 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 14: El propietario de cada piso o departamento podrá hipotecarlo o gravarlo separadamente. La hipoteca constituída sobre un piso de departamento que ha de construirse en un terreno en que el deudor es comunero, gravará su cuota en el terreno desde la fecha de su inscripción, y al piso o departamento que se construya, sin necesidad de nueva inscripción.

Artículo 15: Serán inscriptos en los registros respectivos, con las especificaciones del caso y en la forma y plazo que para las inscripciones establezcan las leyes, las enajenaciones, divisiones de condominio, interdicciones, embargos, hipotecas, promesas de ventas o plazo, etc., que recaigan sobre propiedades comprendidas en esta ley. No obstante, las promesas de compraventa, sean o no a plazos, deberán inscribirse en el Registro General de Inhibiciones, sin otro requisito que la presentación de la misma en tres ejemplares en papel simple con las firmas de ambas partes contratantes y de quien tenga la representación de la empresa constructora, en su caso. Dicha inscripción surtirá los mismos efectos que la de los documentos registrados por mandato de la ley N° 8.733, de 17 de junio de 1931.

TITULO II

De la administración del edificio

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 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 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 $\frac{3}{4}$ (tres cuartos) del valor del edificio fijado por la Dirección General de Catastro Nacional o quien haga sus veces. No obstante si transcurrida una hora de la primera citación no se obtuviera el quorum referido, podrá sesionarse y adoptar resolución por los que concurren por simple mayoría de presentes fuere cual fuere la equivalencia con el valor del edificio, salvo los casos en que la ley o el reglamento de la copropiedad dispongan otra cosa.

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.

G) Comparecer en los casos que el inmueble se encuentre afectado por un procedimiento expropiatorio, en todas sus instancias, ante el organismo expropiante en representación de la copropiedad. A tales efectos deberá presentar testimonio notarial del acta de su nombramiento.

TITULO III

De la destrucción 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 evaluación hecha por expertos.

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 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:

1.o 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.

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

3.o 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

Crédito

Artículo 29: La construcción y adquisición de inmuebles destinados a ser divididos en pisos o departamentos pertenecientes a distintos dueños, así como la adquisición aislada de uno o más departamentos o pisos de un edificio podrán ser facilitados 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 en las diversas leyes especiales de vivienda. En los préstamos de construcción, los propietarios -aún los que no hubieran operado con el Banco y la empresa constructora- deberán obligarse conjunta y solidariamente a realizar sin

interrupción alguna y dentro de los plazos que el Banco fije, la construcción hasta la habilitación definitiva. En caso de incumplimiento, el Banco tendrá opción para ejecutar el inmueble hipotecado, en un solo lote o fraccionado, por la totalidad de lo que se le adeuda por todos los préstamos concedidos, o para disponer la realización de las obras y trabajos necesarios para su terminación. Quedan afectadas a este fin las cuotas de construcción y los depósitos que el Banco exija en cada caso para concertar la operación, quedando facultada la Institución acreedora para disponer de ellos, sin autorización ni diligencia alguna a efecto de destinarlos al fin al que fueron afectados. Los contratos que hubiera vigentes con la empresa constructora incurrida en mora, podrán ser administrativamente rescindidos por el Banco, que estará facultado para contratar la prosecución de las obras a nombre de los propietarios. Igualmente se entiende implícitamente incluida en las cesiones de cuotas que hubieran hecho los mutuarios, la cláusula resolutoria de las mismas por la mora de los propietarios o de la empresa, en la terminación de las obras dentro del plazo que fije el Banco. La mora se producirá de pleno derecho, por el solo vencimiento de los términos, sin necesidad de diligencia alguna.

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.

ANEXO 3:

Ley N.º 20.058: determinación para la utilización de tecnologías de la información y comunicación en las asambleas de copropietarios de inmuebles de propiedad horizontal.

Artículo 1: (De las asambleas de copropietarios).- Las asambleas de copropietarios de inmuebles de propiedad horizontal, ordinarias o extraordinarias, podrán celebrarse en forma presencial, virtual o de participación mixta.

Artículo 2: (De las asambleas virtuales y mixtas).- La asamblea de participación virtual se define como aquella que permite la confluencia de voluntades emitidas en forma remota por los miembros de una copropiedad en régimen de propiedad horizontal y de conformidad con el quórum y mayorías requeridos en cada caso por las leyes en la materia. Para garantizar la interacción entre los participantes, podrá utilizarse cualquiera de las tecnologías de la información y comunicación asociadas a la red de internet, siempre que permitan una comunicación multidireccional y simultánea de audio y video, de forma continua y en tiempo real.

La asamblea de participación mixta es aquella que permite combinar de forma simultánea en un mismo evento, la modalidad presencial y la de participación virtual.

En cada convocatoria a asamblea a celebrarse virtual, se especificará el medio telemático que se tenga previsto utilizar, y deberán grabarse las mismas, respaldarse y archivarlas consignando el número de acta correspondiente.

Artículo 3: (Citación a la asamblea de participación virtual o mixta).- La citación deberá realizarse con la antelación que exige la ley o estatuto en su caso, en idéntica forma que la citación a la asamblea presencial, siendo de aplicación el artículo 18 de la Ley N.º 10.751, de 25 de junio de 1946, en la redacción dada por el artículo 6º del Decreto-Ley N.º 14.560, de 19 de agosto de 1976, y en el domicilio electrónico que el copropietario constituya.

Toda documentación, informes o presupuestos que deban ser considerados por los copropietarios deberán serles remitidos con una antelación no inferior a cuarenta y ocho horas a la fecha fijada para la celebración de la asamblea.

Artículo 4: (Sede o lugar de celebración de asambleas).- El asiento de las asambleas virtuales o mixtas, será fijado a todos sus efectos en el domicilio real del edificio o complejo habitacional de que se trate.

Artículo 5: (Modos de formalizar la voluntad de la copropiedad voto).- Cualquiera sea la modalidad de asamblea por la que se opte, el voto será admitido por mano alzada a través de la participación directa del copropietario o por intermedio de su mandatario con poder simple, o bien a través del uso de los programas informáticos dispuestos a tal fin, que cumplan las condiciones del artículo 2° de la presente ley.

Artículo 6: (Constitución de domicilio electrónico).- Los copropietarios de edificios o complejos habitacionales podrán constituir por escrito su domicilio electrónico ante la administración del edificio. Se considerará domicilio electrónico a los efectos de la presente ley, el que el propietario declare como propio para enviar y recibir información, notificaciones y comunicaciones relativas a la actividad del edificio. Dicho domicilio se tendrá por válido, hasta tanto no sea comunicada su modificación. Aquellos copropietarios que no constituyan un domicilio electrónico, conservarán como medio de comunicación válido el inicialmente declarado.

Artículo 7: (Actas de asamblea y plazo de impugnación judicial).- Las actas de las asambleas, independientemente de la modalidad adoptada para su realización, luego de asentarse en el libro respectivo, deberán ser comunicadas a los copropietarios en un plazo no mayor a treinta días corridos a contar desde la fecha de celebración de la misma. Las actas de las asambleas celebradas virtuales, deberán consignar la modalidad adoptada para su realización así como los copropietarios que participen bajo una u otra forma. Dicha comunicación será emitida en forma electrónica por la administración en su caso, a la casilla de correo electrónica constituida por cada copropietario en la forma que preceptúa el artículo anterior, o bien podrá ser retirada a solicitud del copropietario, en formato papel, asumiendo su costo. Las actas se comunicarán a todos los copropietarios independientemente de que hubieren participado o no de las asambleas.

Se establece un plazo de sesenta días corridos a contar desde la fecha de comunicación del acta a los copropietarios, a efectos de que cualquier interesado motivado en un interés directo y legítimo, pueda deducir acciones en vía judicial a fin de impugnar la validez de la asamblea o de cualquier decisión adoptada en ella.

Artículo 8: (Jurisdicción y ley aplicable).- En caso de discrepancia e independientemente del lugar donde se sitúen quienes participan de las asambleas virtuales o de participación mixta, regirán las leyes de la República Oriental del Uruguay, siendo competentes los tribunales del lugar donde se ubique el edificio o complejo habitacional.

ANEXO 4:

Entrevista a funcionaria de Administración “Peluffo y Schiavo”

¿Cuántos edificios administra? La empresa para la que me desempeñé como funcionaria durante treinta años, lleva adelante la administración de aproximadamente 150 edificios del departamento de Maldonado.

¿Con qué frecuencia se celebran las asambleas de copropietarios? La asamblea general ordinaria es una vez al año en todos los edificios por ley, pero pueden darse algunas circunstancias que motiven la convocatoria de asambleas extraordinarias por pedido de los copropietarios o la administración, depende de lo que disponga el reglamento de copropiedad acerca de cuántos copropietarios deben solicitarla. El reglamento de copropiedad existe de regla en todos los edificios.

¿Podría decirme qué porcentaje de copropietarios asiste? Depende del edificio, del trabajo que hagan los propietarios y de los temas que estén incluidos en el orden del día, por que por ejemplo se rompe la piscina y hay que resolver si hacerla igual o cambiar algún aspecto, donde se necesita un número específico de votos, es decir, una mayoría especial.

Por lo general hay gente que trabaja y consigue poderes, pero también hay que tener en cuenta que hay reglamentos que limitan la cantidad de poderes. Pero generalmente cuando no hay problemas en el edificio, los asistentes no llegan al 50%.

¿Cuántos lo hacen de forma personal y cuántos a través de poder? Generalmente en todas las asambleas hay gente que lleva poderes, porque van con algún tema entonces para resolverlo lleva poderes, esto tenía algunas complejidades porque debían controlarse las formalidades que exige la ley, pero cambió con la Ley N.º 20 058.

¿Hay interés por parte de estos? Depende de los temas incluidos en el orden del día, hay ocasiones en las que se encuentra previsto en el reglamento el plazo para que los copropietarios puedan comunicar a la administración la inclusión de determinado punto a los efectos de que sea tratado en la asamblea a celebrarse.

En virtud de la sanción de la Ley N.º 20.058: ¿se ha celebrado alguna asamblea virtual o mixta? He tenido conocimiento si, de una mixta pero fue al salir de la pandemia.

¿En pandemia se realizó alguna? Si, pero había miedo por parte de las administraciones y copropietarios de celebrarlas de manera virtual ya que todavía no estaba regulado.

En caso afirmativo: ¿cómo fue la experiencia? Fue buena, pero no fue para tomar decisiones, simplemente fue para ver cómo estaba todo porque la gente no estaba viniendo, eran más que nada informativas.

¿Se presentó alguna dificultad? Las de siempre, dificultad o problemas con la conexión, personas mayores que no están familiarizadas con la tecnología y por tanto no saben utilizar la computadora o teléfono.

Por último, ¿desea agregar alguna consideración final en lo que respecta a las innovaciones instauradas por la Ley N.º 20 058? Está barbaro, era necesario acompañar la normativa con los avances tecnológicos y poder aprovechar todas las herramientas que esta nos brinda, sin embargo debe haber reglamentación precisa que prevea soluciones ante posibles problemas que puedan darse.

ANEXO 5:

Entrevista a Presidente de Comisión de Copropietarios de Torre YOO

¿Con qué frecuencia se celebran las asambleas de copropietarios? Las asambleas ordinarias se celebran una vez al año obligatoriamente, en general y en la mayoría de los edificios de Punta del Este se hacen a fin de año o en enero a los efectos de que haya mayor concurrencia.

Y en cuanto a las extraordinarias dependerá según el edificio del que se trate, aquí al menos una o dos se dan al año, en invierno.

¿Podría decirme qué porcentaje de copropietarios asiste? Muy bajo, nosotros somos 200 apartamentos y a la ordinaria que es donde se da la mayor concurrencia, lo hacen aproximadamente 80 copropietarios.

Mientras que a las asambleas extraordinarias con suerte se llega a 20 copropietarios que asisten.

¿Cuántos lo hacen de forma personal y cuántos a través de poder? En las ordinarias en general son pocos poderes, aproximadamente 40 unidades que otorgan poder y por lo tanto asisten representados por un tercero u otro copropietario. Sin embargo, nuestro edificio posee una particularidad que implica que el desarrollista tiene aproximadamente 30 apartamentos entonces esos van con poder con un administrador. Fuera de eso 10 o 15 irán por poder, en forma personal en las ordinarias todo el resto.

En las extraordinarias generalmente hay mayoría de poderes debido a la época del año en la que se celebran, es decir, en invierno donde la concurrencia por parte de los copropietarios es aún menor.

¿Hay interés por parte de estos? Si, siempre hay interés.

¿Por qué cree que no concurren? La mayoría por que no están en el país, es decir, muchos copropietarios residen en Argentina, España, Brasil u otro país; y otros deciden no asistir ya que en nuestro caso las asambleas son muy intensas y hay copropietarios que no están cómodos con como se llevan.

En virtud de la sanción de la Ley N.º 20.058: ¿se ha celebrado alguna asamblea virtual o mixta? Si, hemos tenido varias ya. Tanto ordinarias como extraordinarias. Mixtas en general.

La última que se celebró fue bastante más controlada y mejoró la experiencia porque hubo mayor participación presencial.

En caso afirmativo: ¿cómo fue la experiencia? Son bastante complicadas, tanto en lo que respecta a las conexiones a internet, que se cortan, caen, reconectan, incluso genera situación de desconfianza por parte de aquellos que asisten de manera virtual, hay gente que es bastante intensa y opaca a los demás, no los deja hablar.

¿Se presentó alguna dificultad? De tecnología, las comentadas en el punto anterior.

Por último, ¿desea agregar alguna consideración final en lo que respecta a las innovaciones instauradas por la Ley N.º 20 058? Más allá de todas las cuestiones relacionadas a la tecnología, en lo que respecta a la posibilidad de comparecer representado por un poder simple entiendo que ha brindado agilidad ya que anteriormente debía realizarse a través de un Escribano Público y gastar dinero, por lo que, había mucha gente que no lo hacía. Ahora no es necesaria una certificación notarial.