

LEY DE LA REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

Ley de Propiedad Horizontal

Ley N.º 10.751 de 1946

Texto consolidado vigente al 11 de septiembre de 2026

Última modificación incorporada: Ley N.º 19.355 de 19/12/2015

Contenido: 34 artículos, 13 con notas de modificación.

Norma original: promulgada el 25 de junio de 1946, publicada el 19 de septiembre de 1946.

Fuente: <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/10751-1946>

Esta edición: <https://www.textovigente.com/ley-10751/> · descargado el 12 de septiembre de 2026

Fuente y licencia. Texto tomado del Banco de Datos Jurídico Normativo de IMPO (Dirección Nacional de Impresiones y Publicaciones Oficiales), publicado bajo Licencia de Datos Abiertos – Uruguay. Conjunto de datos:
<https://www.impo.com.uy/bases/leyes/10751-1946?json=true>

Cambios introducidos por Texto Vigente. Se reagrupan los artículos bajo sus encabezados de estructura, se recomponen los párrafos que la fuente entrega cortados a ancho fijo y se normaliza la tipografía. **No se altera el contenido:** no se añaden, suprimen ni reescriben disposiciones.

No es texto oficial. Ante cualquier discrepancia prevalece el Diario Oficial. Esta edición no sustituye la consulta de la fuente oficial ni el asesoramiento profesional.

TÍTULO 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.

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

NOTAS

- Ver en esta norma, artículo: 10.

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. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 14.560 de 19/08/1976 artículo 1. Ver en esta norma, artículo: 11.
- TEXTO ORIGINAL: Ley N° 10.751 de 25/06/1946 artículo 10.

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, modifiquen la extensión o superficie o el uso de los bienes comunes, deberán ser resueltas por la asamblea de copropietarios convocada al efecto por una mayoría de 2/3 (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 Nacional de Catastro o quien haga sus veces.

En el caso de conjuntos habitacionales de producción pública o realizados con financiamiento estatal, en régimen de propiedad horizontal integrado por cien unidades o más, que no puedan constituir la mayoría anteriormente exigida, podrán realizar un segundo llamado a asamblea de copropietarios, en la cual se podrá adoptar decisión válida por 2/3 (dos tercios) de los votos presentes y siempre que el quorum de asistentes supere el 50 % (cincuenta por ciento) del valor del edificio, fijado por la Dirección Nacional de Catastro o quien haga sus veces.

En caso de que no se consiga el quorum requerido, se podrá realizar un tercer llamado a asamblea, con citación previa de diez días corridos, en la cual se requerirá 2/3 (dos tercios) de los votos presentes y siempre que el quorum de asistentes supere el 10 % (diez por ciento) del valor del edificio, fijado por la Dirección Nacional de Catastro o quien haga sus veces. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Ley N° 20.446 de 16/12/2025 artículo 438. Ver vigencia: Ley N° 20.446 de 16/12/2025 artículo 3. Redacción dada anteriormente por: Decreto Ley N° 14.560 de 19/08/1976 artículo 2. Ver en esta norma, artículo: 13.
- TEXTO ORIGINAL: Decreto Ley N° 14.560 de 19/08/1976 artículo 2, Ley N° 10.751 de 25/06/1946 artículo 12.

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. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 14.560 de 19/08/1976 artículo 3.
- TEXTO ORIGINAL: Ley N° 10.751 de 25/06/1946 artículo 13.

Artículo 14

El propietario de cada piso o departamento podrá hipotecarlo o gravarlo separadamente. La hipoteca constituida 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. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Ley N° 12.358 de 03/01/1957 artículo 9.
- TEXTO ORIGINAL: Ley N° 10.751 de 25/06/1946 artículo 14.

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. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Ley N° 12.358 de 03/01/1957 artículo 9. Ver: Decreto Ley N° 15.514 de 29/12/1983 artículo 87.
- TEXTO ORIGINAL: Ley N° 10.751 de 25/06/1946 artículo 15.

TÍTULO 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. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 14.560 de 19/08/1976 artículo 5.
- TEXTO ORIGINAL: Ley N° 10.751 de 25/06/1946 artículo 16.

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 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 concurran 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. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 14.560 de 19/08/1976 artículo 6.
- TEXTO ORIGINAL: Ley N° 10.751 de 25/06/1946 artículo 18.

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.(*).

NOTAS

- Literal G) ver vigencia: Ley N° 19.355 de 19/12/2015 artículo 3. Literal G) agregado/s por: Ley N° 19.355 de 19/12/2015 artículo 359.

TÍTULO 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 avaluación hecha por expertos.
(*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículo: 23.

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. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Decreto Ley N° 14.560 de 19/08/1976 artículo 11.
- TEXTO ORIGINAL: Ley N° 10.751 de 25/06/1946 artículo 23.

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. (*)

NOTAS

- Ver en esta norma, artículo: 25.

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.

TÍTULO 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.

TÍTULO 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 incurso 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. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Ley N° 12.358 de 03/01/1957 artículo 9.
- TEXTO ORIGINAL: Ley N° 10.751 de 25/06/1946 artículo 29.

TÍTULO 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 inscripta 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.