

LEY DE LA REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

Acceso a la vivienda de interés social (vivienda promovida)

Ley N.º 18.795 de 2011

Texto consolidado vigente al 11 de septiembre de 2026

Última modificación incorporada: Ley N.º 20.446 de 16/12/2025

Contenido: 30 artículos, 19 con notas de modificación.

Norma original: promulgada el 17 de agosto de 2011, publicada el 12 de septiembre de 2011.

Fuente: <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/18795-2011>

Esta edición: <https://www.textovigente.com/ley-18795/> · 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/18795-2011?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.

CAPÍTULO I - BENEFICIOS TRIBUTARIOS A LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Artículo 1 · Interés nacional

(Interés nacional).- Declárase de interés nacional la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda de interés social, definida esta última de acuerdo a la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, modificativas y concordantes.

Artículo 2 · Proyectos y actividades promovidas

(Proyectos y actividades promovidas).- Podrán acceder al régimen de beneficios establecidos en la presente ley, en tanto sean declarados promovidos por el Poder Ejecutivo:

A) Los proyectos de inversión vinculados a la construcción, refacción, ampliación o reciclaje de inmuebles con destino a la vivienda de interés social, tanto en el caso en que los referidos inmuebles tengan por destino la enajenación, como cuando se destinen al arrendamiento o al arrendamiento con opción a compra. Quedan incluidos en este literal los proyectos destinados a la adquisición de viviendas de interés social construidas, refaccionadas, ampliadas o recicladas al amparo de la presente normativa para su posterior arrendamiento y los que desarrollen los fondos sociales y las cooperativas de vivienda en cualquiera de sus modalidades, en tanto tales viviendas cumplan con las condiciones generales establecidas en la presente ley.

B) Las actividades específicas asociadas a la mejora en las condiciones de oferta y demanda de viviendas de interés social.

Artículo 3 · Objetivos

(Objetivos).- A efectos del otorgamiento de los beneficios se tendrán en cuenta aquellos proyectos y actividades que cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

A) Amplíen significativamente la cantidad de viviendas de interés social disponibles destinadas a la venta, arrendamiento, o arrendamiento con opción a compra y, en el caso de las cooperativas, al uso y goce de los socios cooperativistas.

B) Faciliten el acceso a la vivienda de los sectores socio-económicos bajos, medios bajos y medios de la población.

C) Contribuyan a la integración social y al mejor aprovechamiento de los servicios de infraestructura ya instalados.

D) Mejoren las condiciones de financiamiento y garantía para la adquisición, el arrendamiento o el arrendamiento con opción a compra

de viviendas de interés social,

E) Fomenten la innovación tecnológica en materia de construcción edilicia.

Artículo 4 · Beneficios tributarios

(Beneficios tributarios).- Facúltase al Poder Ejecutivo a otorgar los siguientes beneficios a los proyectos y actividades promovidas:

A) Exoneración de los impuestos que gravan la renta originada en las actividades o proyectos declarados promovidos. Esta exoneración podrá comprender a la renta o al propio impuesto.

B) Deducción íntegra a efectos de la determinación de la renta gravada por el Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas, del costo de adquisición de los inmuebles en los que se construyan, refaccionen, amplíen o reciclen las viviendas comprendidas en las actividades o proyectos declarados promovidos. Dicho costo solo podrá deducirse en tanto sea necesario para obtener y conservar las rentas comprendidas en las actividades y proyectos promovidos que no hubieran sido exonerados en virtud de lo dispuesto en el literal anterior.

C) Exoneración del Impuesto al Patrimonio de los inmuebles cuya construcción, refacción, ampliación o reciclaje se haya declarado promovida. Dichos bienes se considerarán activo gravado a los efectos del cómputo de pasivo.

D) Exoneración del Impuesto al Valor Agregado (IVA) a los ingresos derivados de las actividades de enajenación, construcción, refacción, ampliación y reciclaje de viviendas. Facúltase al Poder Ejecutivo a otorgar un crédito por el impuesto incluido en las adquisiciones de bienes y servicios destinados a integrar el costo de tales operaciones, así como por el impuesto correspondiente a las adquisiciones que realicen los fondos sociales y las cooperativas de vivienda con destino a su actividad de construcción.

E) Exoneración del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, a la parte enajenante, a la parte adquirente o a ambas, en el caso de hechos generadores vinculados a la primera transmisión patrimonial de inmuebles destinados a la vivienda cuya adquisición, construcción, refacción, ampliación o reciclaje hubiera sido declarada promovida.

F) Exoneración del IVA aplicable a los servicios de garantía vinculados al arrendamiento y adquisición de inmuebles destinados a la vivienda

de interés social.

G) Exoneración del Impuesto al Patrimonio aplicable a los activos afectados a la prestación de los servicios de garantía a que refiere el literal anterior. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.

Artículo 5 · Declaratoria promocional

(Declaratoria promocional).- Créase la Comisión Asesora de Inversiones en Vivienda de Interés Social (CAIVIS) que asesorará al Poder Ejecutivo a efectos de otorgar la correspondiente declaratoria promocional. El Poder Ejecutivo reglamentará la integración, funcionamiento, plazos y facultades de dicha Comisión.

La Agencia Nacional de Vivienda actuará como órgano asesor de la Comisión, debiendo pronunciarse en forma preceptiva sobre todas aquellas iniciativas que promuevan el otorgamiento de exoneraciones tributarias. Asimismo asistirá a la Comisión en las tareas de secretaría y en todas las demás tareas de apoyo que le sean requeridas vinculadas a la evaluación y seguimiento de los proyectos y actividades promovidas.

Artículo 6 · Incumplimiento

(Incumplimiento).- En todos los casos, el Poder Ejecutivo deberá requerir las garantías que entienda pertinente para el efectivo cumplimiento por los beneficiarios de las obligaciones vinculadas al otorgamiento de beneficios tributarios.

En caso de incumplimiento podrá disponerse la reliquidación de los tributos, las multas y los recargos que puedan corresponder, o la imposición de multas a fijarse entre 2.600 UI (dos mil seiscientas unidades indexadas) y 1.300.000 UI (un millón trescientas mil unidades indexadas), en los términos que disponga la reglamentación.

La reglamentación establecerá los ámbitos de actuación de la Agencia Nacional de Vivienda y de los organismos recaudadores en las tareas de contralor del cumplimiento de las referidas obligaciones. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Ley N° 19.355 de 19/12/2015 artículo 496. Ver vigencia: Ley N° 19.355 de 19/12/2015 artículo 3.
- TEXTO ORIGINAL: Ley N° 18.795 de 17/08/2011 artículo 6.

CAPÍTULO II - FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Artículo 7

Créase en la Agencia Nacional de Vivienda un Fondo de Garantía, que tendrá por finalidad:

a) Otorgar garantías parciales para la concesión de créditos hipotecarios destinados a personas físicas, para la adquisición, refacción, construcción y ampliación de una vivienda de interés social.

b) Otorgar garantías parciales para la adquisición de un terreno con destino a una vivienda de interés social, siempre que esta revista la calidad de única vivienda del adquirente o del titular del inmueble a hipotecar.

c) Garantizar contratos de "leasing" inmobiliarios con opción de compra de una vivienda de interés social, con destino a las personas físicas, siempre que esta revista la calidad de única vivienda del adquirente. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Ley N° 20.446 de 16/12/2025 artículo 436. Ver vigencia: Ley N° 20.446 de 16/12/2025 artículo 3. Reglamentado por: Decreto N° 95/012 de 27/03/2012. Ver: Ley N° 20.212 de 06/11/2023 artículo 661 (modifica denominación del "Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios" por "Fondo de Garantía").
- TEXTO ORIGINAL: Ley N° 18.795 de 17/08/2011 artículo 7.

Artículo 8 · Naturaleza

(Naturaleza).- El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios será un patrimonio de afectación independiente, sin personería jurídica, que será administrado por la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), la que ejercerá las facultades de dominio sin ser propietaria, para cumplir los cometidos asignados en esta norma y en la Ley N° 18.125, de 27 de abril de 2007 y sus modificativas.

El patrimonio del Fondo no responderá por las deudas de la ANV.

NOTAS

- Reglamentado por: Decreto N° 95/012 de 27/03/2012.

Artículo 9 · Recursos

(Recursos).- El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios se constituirá con los siguientes recursos:

A) El valor de las primas que perciba de las entidades acreedoras, tal como se definen en el artículo 10 de la presente ley, como contraprestación por el otorgamiento de garantías, de acuerdo al sistema regulado por esta ley.

B) Los aportes que se reciban con cargo al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización u otras contribuciones que sean previamente aprobadas por la Agencia Nacional de Vivienda, como administradora del Fondo de Garantía.

C) Los montos recuperados de acuerdo al artículo 13 de esta ley y toda otra suma que el Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios pudiera percibir a raíz del mecanismo de garantía previsto en la presente ley.

D) Las donaciones, herencias, legados y demás aportes públicos y privados que reciba.

NOTAS

- Reglamentado por: Decreto N° 95/012 de 27/03/2012.

Artículo 10 · Mecanismo de la garantía

(Mecanismo de la garantía).- El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios podrá garantizar préstamos hipotecarios otorgados por parte de entidades sujetas a la autoridad o control del Banco Central del Uruguay (en adelante, individualmente, "Entidad Acreedora" y colectivamente, "Entidades Acreedoras"), de acuerdo a los requisitos establecidos en esta ley y los que se establezcan en la reglamentación que se dicte por el Poder Ejecutivo a propuesta de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV).

La ANV, actuando como administradora del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios podrá aceptar o rechazar las solicitudes de garantía, en función de las condiciones que establezca la reglamentación, en especial la calidad crediticia del deudor o la valuación de garantías.

NOTAS

- Reglamentado por: Decreto N° 95/012 de 27/03/2012.

Artículo 11 · Pago de la garantía

(Pago de la garantía).- Cuando el tomador del préstamo incumpliere con sus obligaciones, la Entidad Acreedora comunicará dicho extremo a la Agencia Nacional de Vivienda, la que deberá hacer efectivo el pago de la garantía, conforme a las condiciones que establezca la reglamentación.

NOTAS

- Reglamentado por: Decreto N° 95/012 de 27/03/2012.

Artículo 12 · Ejecución

(Ejecución).- A efectos de la ejecución judicial del crédito hipotecario, la Entidad Acreedora podrá acudir al mecanismo de ejecución judicial simplificada de crédito hipotecario para vivienda, establecido en el Capítulo III de la Ley N° 18.125, de 27 de abril de 2007 y sus modificativas, sin perjuicio de lo dispuesto en la presente ley.

La Entidad Acreedora deberá comunicar a la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) el inicio de las acciones judiciales de ejecución dentro de los cinco días de haber presentado la demanda.

La ANV, por el solo hecho de haber otorgado la garantía, estará facultada para acceder, consultar, comparecer, retirar en confianza y notificarse de cualquier actuación en el expediente judicial de ejecución hipotecaria promovido por la Entidad Acreedora, sin que ninguno de estos actos implique sustitución del acreedor, convalidación de actuaciones o conversión de la ANV en parte de dicho proceso. Asimismo, la ANV estará facultada para adquirir el inmueble en el remate que promueva la Entidad Acreedora y en caso de resultar mejor postor, estará exonerada de depositar la seña.

La ANV quedará subrogada de pleno derecho por el equivalente a lo pagado en virtud de la garantía que hubiese otorgado.

Para los casos de ejecuciones extrajudiciales autorizadas por la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay (Ley N° 5.343, de 22 de octubre de 1915) y el artículo 36 de la Ley N° 18.125, de 27 de abril de 2007, y sus modificativas, la entidad acreedora deberá comunicar a la Agencia Nacional de Vivienda, el inicio de las acciones tendientes a la ejecución dentro de los diez días hábiles de dictada la resolución administrativa que la disponga. (*)

NOTAS

- Inciso final ver vigencia: Ley N° 20.075 de 20/10/2022 artículo 5. Inciso final agregado/s por: Ley N° 20.075 de 20/10/2022 artículo 325. Reglamentado por: Decreto N° 95/012 de 27/03/2012.

Artículo 13 · Destino de las sumas recuperadas

(Destino de las sumas recuperadas).- En caso de remate, la liquidación del crédito y la entrega del bien se registrarán por lo dispuesto en el artículo 388 del Código General del Proceso, sin perjuicio de las ejecuciones extrajudiciales autorizadas por la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay (Ley N° 5.343, de 22 de octubre de 1915) y el artículo 36 de la Ley N° 18.125, de 27 de abril de 2007, y sus modificativas, se registrarán por los procedimientos respectivos, y lo que se dispone a continuación. Las sumas resultantes de la recuperación de deudas morosas, cuyas garantías ya se hubieran cancelado con cargo al Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, deberán ser destinadas, en el siguiente orden, al pago de:

A) Los tributos.

B) Los gastos y honorarios del rematador interviniente.

C) Los gastos y honorarios por servicios prestados por los depositarios
y tasadores judiciales.

D) Los honorarios profesionales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55 de la Ley N° 18.125, de 27 de abril de 2007, y sus modificativas. En caso de ejecución extrajudicial se aplicarán los aranceles de las instituciones respectivas, siempre que no superen los topes establecidos en la ley, en cuyo caso aplicarán estos.

E) El saldo impago del crédito para única vivienda otorgado por la entidad acreedora interviniente, incluidos los intereses pertinentes a prorrata del porcentaje correspondiente a cada una de las entidades acreedoras, si hubiera más de una.

F) La suma abonada por el Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios más los intereses correspondientes. (*)

NOTAS

- Redacción dada por: Ley N° 20.075 de 20/10/2022 artículo 326. Ver vigencia: Ley N° 20.075 de 20/10/2022 artículo 5. Reglamentado por: Decreto N° 95/012 de 27/03/2012.
- TEXTO ORIGINAL: Ley N° 18.795 de 17/08/2011 artículo 13.

Artículo 14 · Administración de créditos

(Administración de créditos).- La administración de los créditos amparados por el sistema de garantías previsto en esta ley, será realizada en todo momento por la Entidad Acreedora que otorgó el préstamo garantizado.

Sin perjuicio de lo anterior, la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) tendrá derecho a solicitar información y realizar controles sobre los préstamos garantizados, teniendo derecho de acceso irrestricto a toda la información de los deudores. A estos efectos, las Entidades Acreedoras no podrán invocar el secreto profesional para negarse a brindar ningún tipo de información. La ANV, por su parte, estará obligada a utilizar la información recibida únicamente con fines internos, estando estrictamente prohibida la divulgación total o parcial de dicha información a otros agentes públicos o privados. La violación de esta prohibición acarreará las responsabilidades previstas en el artículo 25 del Decreto-Ley N° 15.322, de 17 de setiembre de 1982.

NOTAS

- Reglamentado por: Decreto N° 95/012 de 27/03/2012.

Artículo 15 · Impuestos

(Impuestos).- El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios creado en virtud de lo dispuesto en la presente ley, estará exonerado de todo tributo con excepción de las contribuciones especiales de seguridad social. Igual tratamiento recibirá la Agencia Nacional de Vivienda, por los tributos que pudieran corresponderle en su condición de administradora del referido Fondo.

Exonérase del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales a las transmisiones de bienes inmuebles cuyo hecho generador se origine en la ejecución de créditos hipotecarios garantizados por el referido Fondo.

NOTAS

- Reglamentado por: Decreto N° 95/012 de 27/03/2012.

Artículo 16

(*)

NOTAS

- Este artículo agregó a: Ley N° 18.125 de 27/04/2007 artículo 11 literal c).

Artículo 17 · Utilización de fideicomisos de garantía

(Utilización de fideicomisos de garantía).- Cuando las Entidades Acreedoras decidan garantizar préstamos destinados a única vivienda mediante la creación de fideicomisos de garantía, de acuerdo a la Ley N° 17.703, de 27 de octubre de 2003, se aplicará el mecanismo de garantía previsto por esta ley.

NOTAS

- Reglamentado por: Decreto N° 95/012 de 27/03/2012.

CAPÍTULO III - INCORPORACION AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 18 · Requisitos

(Requisitos).- Se considerarán regidos por las normas referentes a la propiedad horizontal y sus unidades podrán ser objeto de traslación de dominio o afectación con derechos reales en forma individual, los edificios construidos que cumplan a su respecto los siguientes requisitos:

A) Que se haya concedido por la Intendencia respectiva el permiso de construcción del edificio de que se trate y que se haya aprobado por la misma Intendencia el plano proyecto de fraccionamiento horizontal, conforme a los cuales han sido realizadas las construcciones y será atribuido el dominio separado de las unidades.

B) Que se haya inscripto en la Dirección Nacional de Catastro el plano de mensura y fraccionamiento horizontal concordante con el plano proyecto aprobado por la Intendencia respectiva y efectuado el empadronamiento y avalúo fiscal de las unidades que indica dicho plano.

C) Que el edificio se encuentre en condiciones de habitabilidad

suficientes para el uso al que se destine cada una de las unidades y sus bienes comunes, según la certificación que se presentará ante la institución financiera o el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que otorgue el crédito hipotecario con la garantía de alguna unidad habitacional emergente de la horizontalidad a que refiere este artículo. Dicho certificado será suscrito por el arquitecto director de obra y por el ingeniero agrimensor y dejará constancia que:

- 1) Las edificaciones se corresponden con el permiso de construcción aprobado.
 - 2) Las mismas se encuentran dentro de los límites establecidos por la normativa aplicable en materia de propiedad horizontal.
 - 3) Responden en un todo a la reglamentación municipal vigente.
 - 4) No existe pendiente sobre ellas ninguna observación o medida administrativa por parte de la respectiva Intendencia.
 - 5) Las unidades así como los bienes comunes de uso exclusivo y general del edificio se encuentran en condiciones de accesibilidad, pudiendo darse a dichas edificaciones un uso seguro, autónomo y confortable. (*)
- D) Que se contrate el seguro contra incendio previsto por el artículo 20 de la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946, en la forma establecida por el literal C) del artículo 5° del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, considerándose la prima correspondiente como expensa común.
- E) Que se otorgue el Reglamento de Copropiedad en el cual se constituya la hipoteca recíproca conforme a lo dispuesto en el literal D) del artículo 5° y en el artículo 6° del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974.
- F) Que simultáneamente al otorgamiento del mencionado Reglamento se suscriba por parte de la institución financiera pública o privada o por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente como refiere el literal C) precedente, un préstamo hipotecario en relación a por lo menos una de las unidades que integran el edificio dividido. (*) (*)

Los edificios construidos por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, en el marco de los programas de vivienda, se considerarán incorporados al régimen de propiedad horizontal, siempre que acrediten el cumplimiento de los literales A), B), C), D) y E) referidos en la norma. (*)

NOTAS

- Literal G) derogado/s por: Ley N° 19.924 de 18/12/2020 artículo 480. Literales C) y F) redacción dada por: Ley N° 19.149 de 24/10/2013 artículo 297. Literal G) ver vigencia: Ley N° 19.924 de 18/12/2020 artículo 3. Literal G) e inciso final) ver vigencia: Ley N° 19.355 de 19/12/2015 artículo 3. Inciso 2º) agregado/s por: Ley N° 19.355 de 19/12/2015 artículo 492. Literal G) redacción dada anteriormente por: Ley N° 19.355 de 19/12/2015 artículo 498. Reglamentado por: Decreto N° 97/012 de 27/03/2012 artículos 1, 2, 3 y 4. Ver en esta norma, artículo: 19.
- TEXTO ORIGINAL: Ley N° 19.355 de 19/12/2015 artículo 498, Ley N° 18.795 de 17/08/2011 artículo 18.

CAPÍTULO III - INCORPORACION AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 18 BIS · Artículo 18-BIS

Interprétase que los contratos de reglamento de copropiedad y de préstamo o crédito hipotecario para el nacimiento de la propiedad horizontal de la norma establecida en el artículo anterior se consideran otorgados en forma simultánea, como también se considerarán simultáneos los contratos que sean necesarios otorgar para adquirir o declarar la propiedad del bien objeto de la incorporación. (*)

NOTAS

- Ver vigencia: Ley N° 19.924 de 18/12/2020 artículo 3. Agregado/s por: Ley N° 19.924 de 18/12/2020 artículo 480.

Artículo 19 · Horizontalidad definitiva

(Horizontalidad definitiva).- La horizontalidad emergente del cumplimiento de los requisitos determinados en el artículo anterior tendrá carácter definitivo, no rigiendo lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 30 de la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946. Todo ello sin perjuicio de las facultades de la Intendencia respectiva de fiscalización de la obra, otorgamiento de la habilitación final y adopción de las medidas administrativas pertinentes, así como de las responsabilidades de los técnicos intervinientes en su caso.

Las diferencias en la configuración de las unidades y bienes comunes producidas por el proceso de implantación de la obra, que sean objeto de mensuras futuras, no requerirán ratificación de los instrumentos otorgados en su oportunidad, entendiéndose que los derechos y obligaciones generados por estos se hacen extensivos a dichas diferencias.

NOTAS

- Reglamentado por: Decreto N° 97/012 de 27/03/2012 artículos 1, 2, 3 y 4.

Artículo 20 · Horizontalidad adquirida

(Horizontalidad adquirida).- Los edificios construidos al amparo de lo dispuesto por la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946, incluidos aquellos que hubieren obtenido horizontalidad por imperio del Capítulo III del Decreto Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974 y de la Ley N° 16.760, de 16 de julio de 1996, que carezcan de habilitación final y con prescindencia de lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley N° 18.308, de 18 de junio de 2008, se considerarán con horizontalidad adquirida definitiva, en tanto se cumpla con los siguientes requisitos:

A) Los establecidos en los literales B) y D) de los artículos 5° y 6°

del Decreto Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974.

B) Que se hayan ocupado una o más unidades del edificio por un plazo mayor a tres años, lo que se acreditará mediante documento público o privado con fecha cierta.

El plazo de tres años se contará en todos los casos a partir de la fecha cierta del referido documento.

Se prescindirá del requisito del otorgamiento del reglamento de copropiedad y la hipoteca recíproca cuando el trámite de incorporación a propiedad horizontal sea realizado por los promitentes compradores.(*)

NOTAS

- Redacción dada por: Ley N° 19.996 de 03/11/2021 artículo 240. Ver vigencia: Ley N° 19.996 de 03/11/2021 artículo 2. Inciso 3º) anteriormente agregado/s por: Ley N° 18.996 de 07/11/2012 artículo 223. Literal B), inciso final anteriormente agregado/s por: Ley N° 19.996 de 03/11/2021 artículo 225. Reglamentado por: Decreto N° 97/012 de 27/03/2012 artículos 5, 6, 7 y 8.
- TEXTO ORIGINAL: Ley N° 19.996 de 03/11/2021 artículo 225, Ley N° 18.996 de 07/11/2012 artículo 223.

Artículo 21 · Exigencias instrumentales

(Exigencias instrumentales).- En todos los actos y contratos relativos a inmuebles regidos por el régimen de propiedad horizontal y comprendidos en la presente ley, las exigencias instrumentales se adecuarán a lo dispuesto por el artículo 41 del Decreto-Ley N° 14.261, de 3 de setiembre de 1974, en lo aplicable.

Artículo 22 · Alcance

(Alcance).- Las normas del presente Capítulo no afectan ni modifican el régimen vigente en materia de propiedad horizontal.

Las mismas podrán aplicarse a cualquier edificio sin necesidad que sus unidades constituyan viviendas de interés social.

CAPÍTULO IV - DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 23 · Modificación del artículo 18 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay

(Modificación del artículo 18 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay).- Agrégase al artículo 18 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay en la redacción dada por el artículo 1º de la Ley N° 18.125, de 27 de abril de 2007, el siguiente literal: "J) Otorgar créditos en moneda nacional, unidades indexadas o unidades reajustables, para la refacción o ampliación de la vivienda sin garantía hipotecaria a:

- 1) Personas físicas.
- 2) Personas jurídicas para viviendas de sus integrantes.

Estos créditos solamente pueden otorgarse en caso que el Reglamento que dicte el Banco Hipotecario del Uruguay a efectos de instrumentarlos sea aprobado por el Poder Ejecutivo".

Artículo 24 · Derogación

(Derogación).- Derógase el artículo 46 de la Ley N° 5.343, de 22 de octubre de 1915, en la redacción dada por el artículo 1º del Decreto-Ley N° 15.100, de 23 de diciembre de 1980.

Artículo 25 · Modificación del Decreto-Ley N° 14.219, de 4 de julio de 1974

(Modificación del Decreto-Ley N° 14.219, de 4 de julio de 1974).- A partir de la vigencia de la presente ley, los depósitos en garantía de arrendamientos previstos en el Decreto-Ley N° 14.219, de 4 de julio de 1974, se realizarán en Unidades Indexadas.

Facúltase a los bancos y a las cooperativas de intermediación financiera a recibir esta modalidad de depósitos, con el alcance y las condiciones establecidos en dicha norma legal.

Los depósitos en garantía de arrendamientos no generarán intereses.

Artículo 26 · Régimen de excepción

(Régimen de excepción).- Para la enajenación, cesión o constitución de gravámenes respecto de las viviendas que siendo de interés social revistan la calidad de económica, conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, y concordantes y aquellas designadas como núcleos básicos evolutivos según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, en la redacción dada por el artículo 1° de la Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992, se prescindirá de los certificados previstos en los artículos 662 a 668 de la Ley N° 16.170, de 28 de diciembre de 1990.

Lo previsto en el inciso anterior rige exclusivamente para las construcciones cuyo permiso de construcción haya sido aprobado por la Intendencia correspondiente antes del 1° de enero de 2013. (*) En caso de inexistencia de permiso de construcción, se podrá acreditar que las construcciones son anteriores al 1° de enero de 2013 mediante certificado de arquitecto. (*) (*)

NOTAS

- Inciso 4°) derogado/s por: Ley N° 19.438 de 14/10/2016 artículo 94. Incisos 2°) y 3°) agregado/s por: Ley N° 18.996 de 07/11/2012 artículo 224. Inciso 4°) redacción dada anteriormente por: Ley N° 18.996 de 07/11/2012 artículo 224.
- TEXTO ORIGINAL: Ley N° 18.996 de 07/11/2012 artículo 224, Ley N° 18.795 de 17/08/2011 artículo 26.

Artículo 27

(*)

NOTAS

- Este artículo dio nueva redacción a: Decreto Ley N° 14.261 de 03/09/1974 artículo 5 inciso 3°), literal A).

Artículo 28 · Actuación de la Agencia Nacional de Vivienda en los fideicomisos que se establecen

(Actuación de la Agencia Nacional de Vivienda en los fideicomisos que se establecen).- Cuando la Agencia Nacional de Vivienda, en su calidad de fiduciaria de activos provenientes de la reestructura del Banco Hipotecario del Uruguay, los aporte para la constitución de un nuevo fideicomiso cuyo fin principal sea comenzar o continuar obras de construcción de viviendas, podrá ocupar la posición de fideicomitente y fiduciaria del mismo.

Artículo 29

(*)

NOTAS

- Este artículo dio nueva redacción a: Ley N° 16.736 de 05/01/1996 artículo 447.