

Ley N° 10.751

**PROPIEDAD EN COMUN SE DA EL REGIMEN PARA POSEER PISOS O DEPARTAMENTOS, DENTRO DE CIERTOS EDIFICIOS**

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

DECRETAN:

**TITULO III**

**DE LA DESTRUCCION DEL EDIFICIO Y DEL SEGURO**

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

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

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

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

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

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

En caso de destrucción de una parte menor, la asamblea de propietarios resolverá por tres cuartos de votos, que representen tres cuartos de su valor, si ha de procederse o no a su reconstrucción y cada uno está obligado a contribuir en proporción a sus derechos sobre él. Si uno o más propietarios, en este último caso, se negara a participar en la reconstrucción, estará obligado a ceder sus derechos, preferentemente a los demás condóminos o a alguno de ellos, mediante una valuación hecha por expertos.

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

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

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

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

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



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

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

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

Fuente: <http://www.bcu.gub.uy/autoriza/sssrer/ley10751.htm#art20>

