



INFORME JURÍDICO

Montevideo, 27 de octubre de 2025

I. ANTECEDENTES

Comparece quien suscribe, Dra. Anabella Rodríguez Dodera, abogada (Matrícula de la Suprema Corte de Justicia Nº 10.314) y escribana en ejercicio (Afiliada a la Caja Notarial Nº 14.234/5), a los efectos de emitir el presente informe jurídico respecto al destino de la Unidad 002 del edificio sito en la ciudad de Montevideo, Padrón Matriz Nº 28.728, de conformidad con el Reglamento de Copropiedad otorgado por la firma “Rivosi Ltda.” y autorizado el 11 de diciembre de 1980 por el Escribano Gastón Labadie, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente y regido por la Ley Nº 10.751 de 25 de junio de 1946.

II. DOCUMENTACIÓN EXAMINADA

1. Reglamento de Copropiedad del edificio Tenerife (original autorizado el 11/12/1980).
2. Cédula Catastral de la Unidad 002, padrón individual 28.728/002.
3. Ley Nº 10.751 (Propiedad Horizontal).
4. Decreto-Ley 14.560 (modificativo de la Ley 10.751).
5. Jurisprudencia reciente de la Suprema Corte de Justicia y Tribunales de Apelaciones en lo Civil.

III. ANÁLISIS JURÍDICO

1. Destino reglamentario

Del Artículo Séptimo del Reglamento de Copropiedad surge expresamente lo siguiente:

“Destino de las Unidades: Las unidades se destinarán a honesta, decorosa y civil habitación, o despachos profesionales.”

De dicha disposición se desprende que todas las unidades que integran el edificio pueden destinarse indistintamente a vivienda o a uso profesional (estudios o escritorios). No existe, por tanto, una restricción excluyente o limitativa que imponga un único destino.



2. Situación particular de la Unidad 002

De la Cédula Catastral que obra a la vista, la Unidad 002 figura con destino: “estudio o escritorio”, circunstancia que deriva del relevamiento técnico efectuado en el trámite de Caracterización Urbana exigido por la Ley 17.296.

Dicho dato catastral tiene fines fiscales y urbanísticos, pero no modifica ni prevalece sobre el destino jurídico establecido en el Reglamento de Copropiedad, el cual constituye la norma estatutaria obligatoria para todos los copropietarios conforme al artículo 16 de la Ley 10.751.

3. Posibilidad de cambio o adecuación de destino

El hecho de que el destino catastral figure como **“estudio/escritorio”** no impide que la unidad se destine a vivienda, en tanto:

1. El Reglamento autoriza ambos usos expresamente.
2. No se produce alteración estructural ni modificación de partes comunes.
3. No se contraviene la convivencia ni el destino general del edificio.

El uso habitacional se mantiene dentro de los fines “honestos, decorosos y civiles” establecidos en el propio texto reglamentario.

En consecuencia, no resulta jurídicamente necesario promover una reforma del Reglamento ni convocar asamblea para modificar el destino, siempre que el uso se mantenga dentro de las alternativas previstas.

No obstante, deberán observarse las normas municipales que regulan los cambios de uso edilicio, debiendo gestionarse, en caso de corresponder, el aviso o habilitación ante la Intendencia de Montevideo, catastro.



IV. FUNDAMENTOS NORMATIVOS Y JURISPRUDENCIALES

Normativa aplicable:

Ley Nº 10.751, artículos 16 y 17 – Obligatoriedad del reglamento y uso conforme al destino.
Decreto-Ley 14.560, artículos 4 y 7 – Mayorías necesarias para modificación del reglamento.
Ley Nº 17.296, artículo 466 – Caracterización Urbana.

Jurisprudencia relevante:

Suprema Corte de Justicia – Sentencia de Casación Nº 00339-14C (2014): la Corte resolvió que sólo la asamblea de copropietarios, con las mayorías legales, puede autorizar un cambio de destino cuando éste no se ajusta al reglamento.

Juzgado Letrado Civil 12º Turno – Sentencia Definitiva Nº 41/2013: se confirmó que el Reglamento de Copropiedad tiene fuerza de ley entre copropietarios y que el uso de la unidad debe ser ordenado y conforme a su destino reglamentario.

V. CONCLUSIÓN

Del análisis efectuado se concluye que:

1. El Reglamento de Copropiedad autoriza expresamente el uso de vivienda o de despacho profesional para todas las unidades.
2. La Unidad 002 figura en Catastro con destino “estudio/escritorio” por razones técnicas, pero ello no limita su afectación a vivienda.
3. No se requiere reforma reglamentaria ni asamblea, por encontrarse ambos destinos comprendidos en la norma estatutaria.



4. Deberán cumplirse, en su caso, los requisitos municipales vinculados al cambio de uso y comunicar al administrador del edificio.

En virtud de lo expuesto, no existe impedimento jurídico para destinar la Unidad 002 a casa habitación, quedando dicha afectación plenamente amparada por el Reglamento de Copropiedad y por la normativa vigente.

Es cuanto informo en ejercicio de mi profesión.
Saluda atentamente,

Dra. Anabella Rodríguez Dodera
Abogada – Escribana
Matrícula SCJ Nº 10.314
Afiliada Caja Notarial Nº 14.234/5
Montevideo – República Oriental del Uruguay

