

Elías MANTERO MAURI

Universidad de Montevideo, Uruguay

emantero@amsabogados.com.uy

ORCID id: <https://orcid.org/0000-0002-7985-947X>.

Recibido 20/11 - Aceptado: 22/12

Para citar este artículo / To reference this article / Para citar este artigo:

Mantero Mauri, E. (2025). El régimen jurídico de los gastos comunes en la propiedad horizontal.

Revista de Derecho, 24(48), e4810. <https://doi.org/10.47274/DERUM/48.10>

El régimen jurídico de los gastos comunes en la propiedad horizontal¹

1

Palabras claves: Propiedad horizontal; Ley 10.751; Gastos comunes.

The legal regime of common expenses in condominiums

Keywords: Condominiums; Act 10.751; Common expenses.

O regime jurídico das despesas comuns na propriedade horizontal

Palavras-chave: Propriedade horizontal; Lei 10.751; Despesas comuns.

1 Este trabajo tiene como base lo expuesto por el autor en las Jornadas de Derecho de la Propiedad Horizontal, desarrolladas en la Facultad de Derecho de la Universidad de Montevideo, los días 11 y 12 de noviembre de 2025, y ha sido publicado previamente en la obra en coautoría con los Drs. Aparicio Howard y Alfredo Frigerio, *Estudios de Propiedad Horizontal*, T. II, FCU, Montevideo, 2024, págs. 15 a 58.

1. Aspectos Generales

1.1 Definición de gastos comunes

El artículo 5 de la Ley 10.751 define sintéticamente a los gastos comunes como “*las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro*”.

Varela Méndez aporta una definición más analítica. Indica que los gastos o expensas comunes son “*los importes con los que los propietarios deben contribuir para satisfacer las erogaciones derivadas de la administración, conservación y reparación de los bienes y servicios comunes, tanto en su materialidad como en el personal permanente o transitorio que les está afectado, así como las cargas, gravámenes o gastos que este personal demande*” (Varela Méndez, E. s.f., p.50).

Queda comprendida en esta amplia conceptualización cualquier erogación relativa a bienes comunes, sea ordinaria o extraordinaria.

Es indiferente la forma en que se fije la contribución a las expensas comunes. Podrá ser a través de la cuota ordinaria o mediante la fijación de una cuota extraordinaria adicionada a la anterior. También será una expensa común el aporte al denominado “fondo de reserva” que los reglamentos de copropiedad generalmente prevén como obligación a cargo de los copropietarios. Normalmente se recauda para afrontar gastos no corrientes en relación a los bienes comunes. En todos los casos se tratará de gastos comunes a los cuales están obligados todos los copropietarios.

1.2 Erogaciones ordinarias

Las *erogaciones ordinarias* son los gastos que se podrían denominar administrativos, como los honorarios del administrador o de la gerencia del edificio, la papelería utilizada para comunicaciones, etc. También el salario del portero u otro personal dependiente, así como sus cargas sociales; artículos de limpieza, impuestos, facturas de luz y agua. Asimismo, las remuneraciones pagadas de manera corriente a distintos prestadores de servicios como sanitarios, jardineros, empresas de mantenimiento de portero eléctrico, ascensor o sistema de calefacción, etc. De igual modo entran en esta categoría todos aquellos gastos de conservación y reparación referentes a los deterioros, desperfectos o desgaste de bienes comunes que normalmente se presentan en los edificios, como, por ejemplo, la reparación de un caño, la sustitución de luminarias, de un vidrio roto. No entran aquí las innovaciones u obras nuevas que deben reputarse erogaciones extraordinarias, según veremos y que tienen un régimen jurídico distinto (Gabás, A., 2010, p. 232).

A los conceptos descriptos entendemos que se refiere el mencionado art. 5 de la ley. El pago de la *prima del seguro obligatorio* que aparece mencionado también es una erogación ordinaria.

1.3 Erogaciones extraordinarias

Luego están lo que podemos llamar *erogaciones extraordinarias*. Ingresan en esta última categoría los gastos que demanden las innovaciones resueltas por Asamblea tendientes

al mejoramiento o uso más cómodo de los bienes comunes (art. 12 Ley 10.751). También serán gastos comunes extraordinarios el costo de reparación del edificio (art. 24 Ley 10.751) y el de reconstrucción, en caso de destrucción de una parte menor o de vetustez (arts. 22 y 23 Ley 10.751). El art. 25 num. 1° establece que el costo de las obras sobre los bienes comunes será soportado por cada propietario en proporción a los derechos que tenga en ellos y el num. 2° que esa cuota podrá ser exigida ejecutivamente por el Administrador del edificio.

En una interesante sentencia del TAC 2° se abordó la distinción entre lo que es el “fondo de reserva”, considerado como una contribución regular de los copropietarios, y una cuota extraordinaria para arreglos estructurales necesarios en bienes comunes. Lo que en el caso era relevante pues estos conceptos tenían un tratamiento diferencial en el reglamento de copropiedad a través de distintas cláusulas. Y al decidirse en una asamblea afrontar ese costo a través de un aumento de la cuota de “fondo de reserva”, se vulneró un límite establecido para éste y se declaró nula la asamblea².

1.3.1 Reclamaciones por costos excesivos relativos a innovaciones u obras nuevas dispuestas por Asamblea

Respecto a erogaciones extraordinarias referidas a innovaciones en el edificio en beneficio de todos los copropietarios (art. 12) u obras nuevas a favor de alguno o algunos de ellos (Mantero Mauri, E., Howard, A., Frigerio, A., 2022, p. 49), debe mencionarse lo establecido por el art. 4 del Decreto Ley 14.560. Allí se dispone en lo que aquí interesa que, aunque la innovación u obra nueva se haya decidido en asamblea de copropietarios con las mayorías requeridas, cualquier copropietario puede reclamar judicialmente el cese de la obra y el cobro de multa del art. 10, entre otras consecuencias, si su costo fuere excesivo. La norma entonces plantea que la asamblea no puede imponer cualquier innovación u obra, sino que su costo no debe ser excesivo, es decir, fuera de cánones de razonabilidad. Cabría preguntarse a qué refiere la norma por costo excesivo. La pauta a seguir sería la comparación del valor de la obra proyectada con el precio habitual del mercado por tareas de ese tipo. Incluso puede mediar en el análisis el costo de la mejora en relación a la categoría del edificio, la existencia de alternativas menos costosas, o el escaso beneficio que la obra proyectada apareja para los copropietarios. El criterio a aplicar nunca estará vinculado a la capacidad económica de los copropietarios, sino a elementos objetivos ajenos a ella, como lo que antes ejemplificamos (Highton, E., 2000, p. 368). En un edificio de alto valor arquitectónico una obra altamente costosa, pero que es la única que permite mantener el nivel del edificio, no puede ser considerada de costo excesivo, aunque existan alternativas más baratas que no mantengan el valor arquitectónico.

3

1.4 Diferencia de régimen jurídico entre las erogaciones ordinarias y extraordinarias

La diferencia de régimen entre las *erogaciones ordinarias* y las *extraordinarias*, radica en que las primeras pueden ser dispuestas por el administrador sin solicitar autorización alguna a la asamblea de copropietarios y se cargarán sin más en la liquidación de gastos comunes de cada propietario. Ello se deriva expresamente del art. 19 de la Ley 10.751

2 TAC 2: Sent. N° 51/2021.

que establece como deberes del administrador el cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes (literal B), para lo cual se lo faculta a recaudar los fondos de los copropietarios y efectuar los pagos (literal D). Mientras que las *erogaciones extraordinarias* requerirán ser resueltas en la Asamblea de Copropietarios para recién luego ser ejecutadas por el administrador (literal F).

1.5 Gastos en interés común de los copropietarios

Es posible extraer de la ley una noción de gasto común no vinculada estricta y directamente con erogaciones relativas a bienes o servicios comunes, sino con un concepto más amplio como el de “interés común” de todos los copropietarios. Así, el art. 8 del Decreto Ley 14.560 establece que son expensas comunes los gastos, tributos y honorarios que demanden los trámites judiciales de ejecución forzada del reglamento de copropiedad, lo que no se conecta directamente con bienes comunes o personal de la copropiedad. Del mismo modo, entendemos que ingresa en el concepto de gasto común, debido por todos los copropietarios, los gastos y honorarios para la defensa en juicio de los copropietarios en los que deba incurrir el administrador. Por ejemplo, cuando se recibe una demanda por cobro de medianera o por daños causados con la intervención de un bien común. Se ha sostenido con buen criterio, que cuando quien demanda a los copropietarios por una cuestión de la comunidad o es demandado, es un copropietario, a ese sujeto no se le puede cargar en la cuenta de gastos comunes los gastos y honorarios del juicio que debe afrontar el administrador. Sería absurdo que el reclamante debiera sufragar una parte de los gastos y honorarios de la defensa de su contraparte, los que sólo le caben en los supuestos en que sea condenado en el juicio en costas y costos.³

En esta línea y con carácter general, cualquier gasto resuelto por la Asamblea según las mayorías exigidas que responda al interés común de todos los copropietarios será obligatorio para éstos.

1.6 No son gastos comunes las indemnizaciones debidas por un copropietario a la Copropiedad por daños a bienes comunes

No puede considerarse gasto común el débito que un copropietario tiene en relación a la comunidad por daños causados por el primero a los bienes comunes. Por ejemplo, si un apartamento se inunda y el agua afecta al ascensor y provoca una rotura de sus dispositivos electrónicos, habrá un crédito de los copropietarios contra ese propietario por responsabilidad civil. Pero no se trata de un supuesto de gasto común, porque no estamos frente a la contribución de ese copropietario a prorrata de los demás en las expensas del edificio, sino de una deuda por el total del daño causado que encarta en un caso de responsabilidad civil. Por lo tanto, el Administrador no debe incluir ese pasivo en la cuenta de gastos comunes ni ejecutarlo como tal.

3 Cfr. DE LARA VENCES, Carlos; *Régimen Jurídico de la Morosidad en la Propiedad Horizontal*, Colex, La Coruña, 2023, p. 69, que cita las siguientes sentencias del Tribunal Supremo Español: de 24 de junio y 30 de noviembre de 2011 y 31 de mayo de 2021. En las dos primeras se lee: “Cuando en la comunidad de propietarios se enfrenta judicialmente contra alguno de sus miembros, los desembolsos impuestos por la situación litigiosa no son gastos generales en relación a éste, pero sí respecto del resto de los integrantes de la comunidad de propietarios”.

2. Calificación jurídica de la obligación de pagar gastos comunes: obligación legal del propietario

La obligación de pagar gastos comunes es una obligación legal establecida por el art. 5° de la Ley 10.751. El supuesto de hecho de la norma legal que da nacimiento a la obligación de pagar gastos comunes es ser propietario de una unidad de propiedad horizontal. El negocio jurídico reglamento de copropiedad otorgado por el o los legitimados al efecto no es la fuente de esa obligación, sino la propia ley cuando se verifica el supuesto de hecho aludido. Al punto que la propia Ley N° 10.751 a la vez que impone la obligación de pagar gastos comunes en su art. 5°, establece que el reglamento de copropiedad es de existencia contingente para las copropiedades regidas exclusivamente por ella (arts. 16 y 17). Si puede existir obligación de pago sin que exista reglamento, es evidente que éste no puede ser la fuente de aquella obligación.

Así lo estableció la jurisprudencia en un caso dónde se discutía si el propietario de ciertos locales comerciales estaba obligado o no a pagar gastos comunes dado que no se imponía esa obligación de pago en el reglamento de copropiedad. Entendió el TAC 3° que por imperativo de la Ley 10.751 -y en ausencia de Reglamento oponible a su respecto- debe contribuir a los gastos comunes, en aplicación de lo dispuesto por el art. 5° de la misma⁴.

Como vimos, el supuesto de hecho para estar obligado a pagar gastos comunes es ser propietario de una unidad de propiedad horizontal. Esto ha llevado a que generalmente se ubique a la obligación de pagar gastos comunes en la categoría doctrinaria de obligación *propter rem* (Ramos Olivera, J., 2012, p. 118). Las obligaciones *propter rem*, según la doctrina se caracterizan por: i) generarse como consecuencia de la titularidad de un derecho real, ii) ir asociadas a ese derecho real, lo que determina que la transferencia del derecho real lleva consigo también a dicha obligación (carácter ambulatorio), convirtiendo al adquirente en nuevo deudor y liberando al transferente, iii) la liberación del deudor si abandona su derecho real (Berdaguer, J., 2019, pp. 52 y ss.). A partir de la categorización de la obligación de pagar gastos comunes como *propter rem*, se concluye equivocadamente por algunos que el actual propietario de una unidad, por serlo, es deudor no solo de los gastos comunes nacidos desde que es dueño sino de la cuenta de gastos comunes que hayan dejado sin pagar anteriores propietarios de la unidad.

No compartimos esta opinión pues ello supondría admitir que la deuda por gastos comunes generada bajo la titularidad de un copropietario se desplaza o transfiere al sucesivo propietario de la unidad de propiedad horizontal, liberando al anterior, lo cual no es lo que dicen nuestras normas en la materia (Mantero Mauri, E., Howard, A., Frigerio, A., 2022, pp. 194 y ss.; Mantero Mauri, E., 2020, p. 279; Mendive, A., 2012, p. 847; Molla, R., s.f., pp. 955 y ss.).

Quienes sostienen que la obligación de pagar gastos comunes es *propter rem* confunden el supuesto de hecho para que exista la obligación en cabeza de un sujeto, es decir, para ser deudor, que es ser propietario, con un régimen legal de sucesión en la deuda por el hecho de haber adquirido el bien que se vincula con la existencia del pasivo. Cuando la ley señala que el propietario es deudor de gastos comunes está describiendo lo obvio, que quien debe las expensas es quien es el dueño de la unidad que contribuye con los

4 TAC 3: Sent. N° 239/2009. 19/10/2009.

demás copropietarios a sufragar los gastos de funcionamiento del edificio. Y, claramente no está creando un especial régimen de sucesión en las deudas de otro sujeto, anterior propietario. Simplemente está diciendo que el propietario tiene que pagar los gastos comunes que se devengan y son exigibles desde que es propietario. Para establecer un régimen de sucesión en la deuda, por la excepcionalidad del supuesto, la ley debería decirlo en términos expresos, claros y categóricos, lo que no ocurre en el caso, donde, reiteramos, la ley dice algo mucho más sencillo. Esto, como veremos, tiene relevancia a la hora del cobro coactivo del crédito por no pago de gastos comunes y en cuanto a la responsabilidad del adquirente del bien subastado en remate.

Además, no estamos frente a una obligación *propter rem* porque esta categoría, según se ha conceptualizado, supondría que el enajenante de la cosa cuya titularidad dio lugar al surgimiento de la deuda a su respecto, deja de ser deudor luego de esa enajenación; lo que claramente no ocurre en el caso de los gastos comunes. Es que en el caso de la obligación de pagar gastos comunes el enajenante de una unidad no se libera de su condición de deudor por disponer del apartamento. Al contrario, es el deudor de los gastos comunes devengados durante el tiempo en que fue propietario. No hay fundamento normativo para que pueda sostenerse que el expropietario deje de ser deudor por haber enajenado el bien. De igual modo tampoco existe base legal para sostener que el titular de una unidad de propiedad horizontal queda liberado de la obligación de pagar gastos comunes por abandonar la misma.

Entonces, como se aprecia claramente, el único rasgo que presenta la obligación de pagar gastos comunes respecto del diseño doctrinario de la obligación *propter rem* es que su nacimiento se asocia a la titularidad de una unidad de propiedad horizontal, nada más. Por lo tanto, quienes afirman esa naturaleza realizan un razonamiento inverso al que debería realizarse si se quiere llegar a alguna conclusión jurídica válida. Deciden arbitrariamente desde el inicio que la obligación de pagar gastos comunes es *propter rem* y luego, bajo esa decisión, le atribuyen los efectos jurídicos que doctrinariamente se ligan a esa categoría. Pero el punto de partida debería ser otro: examinar si el derecho positivo le atribuye a la obligación de pagar gastos comunes los efectos jurídicos que se adjudican a la obligación *propter rem*, para luego concluir si aquella ingresa o no en esta categoría. Y, como venimos de referir, eso no es así y en consecuencia la postura criticada no está justificada en las normas, que es lo único relevante en un análisis jurídico.

En particular y en lo más importante los sostenedores de la tesis criticada establecen que la enajenación de la unidad desplaza la obligación de pagar gastos comunes devengadas bajo la titularidad del anterior dueño al nuevo propietario, lo cual no es correcto pues la ley no dice eso.

Una cuestión distinta es que el propietario actual pueda ser responsable de la deuda anterior en virtud de ser titular de un apartamento gravado por la hipoteca recíproca de la propiedad horizontal que obviamente cubre todas las deudas de la unidad cualquiera hubiera sido la fecha de devengamiento, sujeto a los límites de dicha hipoteca que se sitúa en el 30 % del valor fiscal de la unidad (art. 6° del Decreto Ley N°14.261). Pero en ese caso no podemos hablar de que el actual propietario sea deudor, sino que se trata de un responsable (art. 2327 inc. 2 Código Civil) y ello aleja definitivamente la posibilidad de hablar de una obligación *propter rem*, pues no hay transmisión de deuda alguna con la transferencia de la propiedad de la unidad.

3. Obligados al pago de gastos comunes

El obligado a pagar los gastos comunes es el propietario. Así lo establecen claramente las normas aplicables en la materia.

El art. 5 de la Ley 10.751 dice que “*cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias...*”. Ello es confirmado por el art. 14 del Decreto Ley N° 14.560 que establece “*La cuenta de expensas y demás gastos comunes (artículo 5° de la Ley N° 10.751) adeudada por un copropietario, formulada por el administrador y aprobada por la Asamblea constituirá título ejecutivo...*”. El art. 19 lit. D de la ley 10.751 vuelve a ratificar la idea al establecer que es competencia del administrador “*Recaudar de cada propietario lo que a cada uno corresponda en las expensas comunes...*”. Y lo propio hace el art. 25 núm. 1 de la misma ley cuando dice que “*cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes en proporción a los derechos que en ellos tenga*”.⁵

3.1 La situación en caso de unidades en propiedad indivisa

Nuestra legislación no trata la cuestión de la cotitularidad de una unidad y cómo se distribuye la obligación de pagar en ese caso los gastos comunes; es decir, si la deuda se divide en proporción a la cuota parte de cada cotitular o si ambos deben el todo.

Tratándose de una deuda dineraria de principio es divisible (art. 1375 CC) y no estando prevista legalmente la solidaridad ésta no opera (art. 1391 CC).⁶ Sin embargo, sostenemos el criterio de que todos los condóminos están obligados al pago de la totalidad de los gastos comunes, puesto que en la economía del régimen de horizontalidad existe una finalidad esencial al sistema de atender a la cobertura de todas las erogaciones que se vinculan con una unidad de un edificio. La contribución a los gastos es en relación a cada unidad, sin importar el número de sus titulares (art. 5 Ley 10.751).

En España, sin norma expresa, la jurisprudencia, seguida por la doctrina, ha acudido a lo que llaman *solidaridad impropia o implícita* derivada de la ontología del sistema de

5 El numeral 1 del art. 25 recién citado contiene una disposición bastante singular. Establece que 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 quisiera 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*”. Es de hacer notar que esta subrogación presenta ciertas particularidades respecto de la subrogación legal común por el pago hecho de una deuda ajena (arts. 1450, 1451, 1470 CC). En el régimen común sólo se produce subrogación legal cuando el deudor consiente expresa o tácitamente el pago del tercero, no cuando lo ignora o se opone al mismo. En el régimen particular del art. 25, la subrogación operará sin necesidad de consentimiento del deudor (expreso o tácito), en cualquier caso, aun frente a la oposición del copropietario deudor que no quiere o no puede pagar su cuota. Otra particularidad de este régimen es la creación de un derecho real innominado a favor del copropietario que paga la cuota de otro. Se atribuye a la voluntad unilateral de éste la potencia para generar este derecho real, mediante la registración (publicidad constitutiva) que debe ir acompañada de los recaudos indicados. Que, por cierto, no se dice sobre qué bien recae ni tampoco que efectos produce, pero que debe suponerse que recae sobre la unidad funcional del copropietario que no paga su cuota y que su contenido es garantizar con derecho de preferencia el reembolso al pagador, en hipótesis análoga al derecho real de hipoteca. Además, este régimen, en caso de que la subrogación haya sido con consentimiento del deudor, crea una superposición de derechos reales a favor del copropietario pagador. En efecto, la subrogación legal lleva consigo el traspaso de las garantías a favor del pagador (art. 1473 CC) y la deuda de gastos comunes, dentro de la cual entra la debida por el copropietario que no paga, está garantizada con la hipoteca recíproca de la propiedad horizontal (art. 6 DL 14.261). En consecuencia, en esa hipótesis de subrogación (consentida) el copropietario pagador no sólo tendrá el derecho real de garantía innominado creado por el art. 25 sino también el de la hipoteca recíproca que ahora lo beneficiará a él por el monto de la cuota ajena pagada. El derecho real innominado no tendrá el límite del 30 % sobre el valor fiscal de la unidad que sí tiene la hipoteca recíproca.

6 Entendemos que sería procedente establecer la solidaridad en el Reglamento de Copropiedad y en ese caso, todos los condóminos serían obligados solidarios de la deuda de gastos comunes. Se trataría de una solidaridad convencional.

propiedad horizontal, que trata siempre con unidad todo lo vinculado a la titularidad de un apartamento, considerando inaceptable la división de la deuda (Ordás Alonso, M., 2023, pp. 262 y ss; De Lara Vences, C. s.f., pp. 98 y ss.). En Uruguay puede acudirse por fundamento análogo al régimen de la indivisibilidad en el pago del art. 1381 numeral 3 Código Civil, donde ciertas deudas, de regla divisibles, no se dividen y pueden ser perseguidas contra todos los codeudores, por su naturaleza u objeto o cuando hay una finalidad que marca la unicidad, que permite descubrir la intención de convertir a todos en deudores por el todo, sin perjuicio de los reembolsos en las relaciones internas. Es cierto que dicha norma refiere a obligaciones convencionales, toda vez que trata del descubrimiento de una intención. Ahora bien, por fundamento análogo, puede decirse que en el régimen de la propiedad horizontal, la obligación legal de pagar gastos comunes tiene la finalidad, considerada por el legislador, de cubrir todas las expensas relacionadas a la contribución de cada unidad, sin importar si ella es de titularidad de uno o más sujetos.⁷ Este tipo de obligaciones indivisibles en el pago, sólo lo son en relación a este último (al pago), pero no comparten el resto de los caracteres de la indivisibilidad, como por ejemplo la interrupción de la prescripción por un codeudor a favor de todos los demás (art. 1387 CC). (Berdaguer, J., 2019, p. 410).

3.2 Situación del promitente comprador

Nuevamente, el único obligado al pago de los gastos comunes en el texto de la Ley 10.571 (arts. 5 y 14) es el propietario de una unidad. Desde esta perspectiva, el promitente comprador no es deudor de gastos comunes porque no es el propietario sino titular del derecho a que se le transfiera el dominio. No cambia lo anterior que el promitente adquirente se haya obligado en la promesa a pagar los gastos comunes, lo que es corriente de ver cuando le es entregada la unidad para su ocupación, puesto que ese pacto por el principio de relatividad solo alcanza a las partes de la promesa y no a la copropiedad (art. 1293 CC).

Este es el criterio que parece predominante en nuestra jurisprudencia, que niega legitimación al administrador para perseguir el cobro de gastos comunes contra el promitente adquirente⁸.

Esta situación resulta insatisfactoria puesto que quien recibió los beneficios de las erogaciones incurridas por la copropiedad, que es el promitente comprador poseedor, no podría ser accionado por el administrador para que cubra la parte correspondiente a la unidad que tiene prometida y ocupa. Esto ha generado diferentes esfuerzos doctrinarios y jurisprudenciales para viabilizar jurídicamente la persecución del pago de gastos comunes por la comunidad contra el promitente adquirente poseedor.

Un antecedente jurisprudencial relevante en tal sentido lo constituye una sentencia del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 7º turno,⁹ en la que se identificó al promitente

7 En este sentido en Argentina, bajo la legislación anterior al actual Código Civil y Comercial de la Nación, la doctrina también apoyaba la indivisibilidad de la deuda, basada en la unicidad de la contribución de cada apartamento, porque “lo fundamental es la unidad que origina la deuda y nunca el número de titulares de la misma, y por lo tanto, el pago debe ser el equivalente a lo devengado por aquella y no en la proporción que cada condómino tiene en particular” (RACCIATTI, Hernán, Propiedad por pisos o por departamentos, 3 ed. actualizada y aumentada, Depalma, 1975, pp. 366 y ss; Gabás, Alberto; ob. cit., p. 261; HIGHTON, Elena, ob. cit., pág. 421)

8 TAC 3: Sent. N° sef-0007-000003/2015, TAC 1: Sent. N° SEF 0003-000052/2014, TAC 5: Sent. N° i838/2007.

9 Sent. N° 54/2009.

adquirente con posesión como deudor de gastos comunes, exigibles por la copropiedad, al interpretarse que existieron conductas reiteradas de éste que habrían implicado reconocer su calidad de deudor frente a la copropiedad; lo que podemos calificar como una suerte de expromisión.¹⁰ Esas conductas fueron: el reiterado pago anterior de gastos comunes a cuenta y haber intentado una oblación y consignación. El caso tiene el valor de que permite identificar un consentimiento tácito por parte del promitente adquirente de asumir la deuda de gastos comunes a favor de la comunidad y por esa vía se habilita exigirle el pago. No podemos dejar de señalar que, aunque en abstracto ello es correcto, en ese caso identificar el pago anterior de gastos comunes o una oblación y consignación como elementos que permitan descubrir la asunción de la deuda, podría no ser correcto, porque esos actos no son unívocos, pues también los habría de protagonizar quien, sin considerarse deudor de la copropiedad, quiere liberarse de su obligación asumida con el promitente vendedor, en la promesa, de pagar los gastos comunes. No se trataría de hechos concluyentes que evidencien una voluntad tácita.¹¹

En otro asunto¹² donde fue demandado un promitente comprador, el Juzgado Letrado en lo Civil de 2º turno si bien rechazó la demanda por falta de título ejecutivo y por no ser propietario, *obiter dictum* estableció que podía perseguirse el cobro de un crédito equivalente a la deuda de gastos comunes en juicio ordinario bajo un supuesto sustancial de cuasicontrato de enriquecimiento sin causa, porque si bien no hay una obligación de pagar gastos comunes que vincule al promitente adquirente con el resto de los copropietarios (en el caso, eran otros promitentes compradores), el primero se beneficia (se enriquece) de los servicios que recibe que se sufragan con las contribuciones de gastos comunes que hacen los demás (art. 1308 CC); agregamos nosotros que incluso podría promoverse como demanda condicional o de futuro (art. 11.3 CGP) en relación al sucesivo enriquecimiento mensual sin contribución a los gastos comunes.

En Argentina, bajo la legislación anterior, la doctrina y jurisprudencia ya sostenían la posibilidad de reclamar el pago de gastos comunes al ocupante de un apartamento con boleto de compraventa. Entre otros argumentos se invocó la existencia del cuasicontrato de gestión de negocios (art. 2606 del anterior Código Civil argentino). (Gabás, A., pp. 265, 266 y 279 a 280). Bajo el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación el punto está resuelto porque basta ser poseedor para ser deudor de gastos comunes (art. 2050).

De admitirse que el administrador tiene legitimación para exigir el pago de gastos comunes al promitente adquirente con posesión, bajo cualquiera de estos argumentos

10 La expromisión implica la asunción de una deuda ajena frente al acreedor, a iniciativa del nuevo deudor y sin participación del deudor originario, que no produce la extinción de la deuda originaria y suma un nuevo deudor. Se diferencia de la delegación en la obligación, en donde es el deudor originario quien participa del negocio tomando la iniciativa para que un segundo deudor se obligue acumulativamente además de él (arts. 1526 último inciso y 1531 CC). Cfr. BLENGIO, Juan; La delegación; en *ADCU*, tomo XIII, p. 191; CAFFERA, Gerardo, *Obligaciones*, 2ª. ed. actualizada y ampliada, FCU, Montevideo, 2023, p. 719. BERDAGUER, Jaime; *Fundamentos de Derecho Civil*, tomo IV, FCU, Montevideo, 2014, pág. 315 y ss.

11 Tampoco coincidimos con que la sentencia haya establecido que, como consecuencia de la asunción de la deuda por parte del promitente adquirente, el propietario promitente enajenante quede liberado de su calidad de deudor en una suerte de "expromisión novativa", lo que hubiera requerido de la voluntad de la asamblea de copropietarios (art. 1531 CC). La sentencia incurre, a nuestro juicio, en otro error adicional, porque termina reconociendo la existencia de título ejecutivo contra el promitente comprador, cuando obviamente él no está comprendido en el art. 14 del Decreto Ley 14.560 que crea el título contra el propietario. Además, reconoce la existencia de un título ejecutivo sin firma del deudor, cuando el edificio, según la propia sentencia no había todavía ingresado en régimen de propiedad horizontal.

12 Sent. 75/2019 de 27 de noviembre de 2019; ver en Mantero Mauri, Elías; Howard, Aparicio y Frigerio, Alfredo, *Propiedad Horizontal* cit. pp. 304 a 306. Cabe aclarar que en el caso el inmueble no había ingresado todavía al régimen de propiedad horizontal, según releva la sentencia.

que venimos de citar, es necesario concluir que no habrá contra él cobro ejecutivo porque no se contará con un título suscrito por el obligado del que surja la obligación de pagar una cantidad de dinero líquida y exigible (art. 353 CGP). El cobro ejecutivo se tendrá sólo contra el propietario por imperio del art. 14 del Decreto Ley 14.560.

Sin perjuicio del análisis jurídico, lo cierto es que al promitente comprador siempre le interesará pagar los gastos comunes, porque en caso de deuda, la copropiedad podrá ejecutar la hipoteca recíproca y él perderá el inmueble.

3.3 Situación del mejor postor

En cuanto al mejor postor, obviamente este no es propietario hasta tanto se haga escrituración judicial. Por lo tanto, sigue siendo deudor el propietario ejecutado, puesto que antes de la escrituración judicial éste mantiene su calidad de tal, que es la que verifica el supuesto de hecho.

Confirmando el criterio general, el TAC 6° sostuvo que el obligado a pagar gastos comunes es el propietario aunque la unidad sea usada por un mejor postor en remate sin la escrituración correspondiente¹³. El mejor postor no es todavía el propietario ni asumió la obligación de pagar los gastos comunes que sólo lo gravará luego de la escrituración.

De todas maneras, sería posible en el caso de un mejor postor que usa el inmueble y goza de los servicios del edificio, la demanda en juicio ordinario para reclamarle la deuda por la vía del enriquecimiento sin causa, como vimos más arriba.

3.4 Situación del nudo propietario y del usufructuario

Definir si los gastos comunes deben ser pagados por el nudo propietario o el usufructuario, resulta una cuestión de difícil determinación por ausencia de una regulación legal clara.

No existe una norma legal que contemple la situación del usufructuario.

La cuestión se centra en desentrañar cuál el sentido del vocablo “propietario” en el art. 5 de la Ley 10.751, enfrentados a resolver el caso de la existencia de nudo propietario y usufructuario. El Código Civil es promiscuo en el uso de los términos al regular este fenómeno, pues al que no es usufructuario a veces lo llama nudo propietario (art. 493 inc. 2 y 3) y a veces derechamente propietario (art. 504 inc. 2, acápite de la sección III anterior al art. 533 y el propio art. 533). Entonces no es claro si en la legislación de Propiedad Horizontal se reclama por propietario al titular del dominio pleno, o si también se comprende al nudo propietario. En esta última hipótesis el usufructuario no sería el obligado.

Esa ambigüedad debe resolverse teniendo en cuenta el contexto (art. 20 Código Civil) de la regulación sobre la contribución al pago de gastos comunes, según el cual el obligado al pago es quien disfruta de los servicios (arts. 5 y 7 de la Ley 10.751). Sobre este contexto volveremos más adelante.

A partir de allí podría decirse que como quien disfruta el inmueble y los servicios de éste y tiene derecho a sus frutos es el usufructuario (arts. 493 y 502 y ss. CC), entonces él

13 TAC 6: Sent. N° 121/2008.

debe hacerse cargo de las erogaciones vinculadas con ese disfrute. Por otro lado, el nudo propietario tendría de su cargo los gastos comunes extraordinarios que no se vinculan con el disfrute ordinario del apartamento. Así, en el Código Civil el usufructuario no está obligado a las reparaciones mayores (arts. 523 y 524). Pero claro está, estas normas del Código Civil regulan las relaciones entre nudo propietario y usufructuario; no se pueden extender a las relaciones entre los copropietarios¹⁴.

Más allá de lo jurídico, al usufructuario le conviene pagar la cuenta de gastos comunes, pues de lo contrario puede sufrir la pérdida de su derecho por la ejecución de la hipoteca recíproca, que tiene preferencia.

En la nueva regulación argentina, el tema está resuelto porque el actual Código Civil y Comercial de la Nación dice en el artículo 2148 que el obligado a las expensas comunes es el usufructuario.

3.5 Situación del arrendatario

Nuevamente quien debe los gastos comunes es el propietario, según la Ley. No existe norma alguna que ponga en cabeza del arrendatario esta obligación frente a los copropietarios.

El art. 77 del Decreto Ley 14.219 regula la cuestión del pago de gastos comunes por los inquilinos de unidades de propiedad horizontal, poniendo de cargo de éstos su pago, exceptuando los gastos por reparaciones o mejoras que corresponden al propietario. Ahora bien, la norma no está cambiando el deudor de los gastos comunes frente la copropiedad. No cambia el art. 5 de la Ley 10.751 según la cual el propietario es el deudor frente a la comunidad. Simplemente está regulando cómo se distribuye el costo de los gastos comunes en las relaciones del contrato de arrendamiento, entre propietario/arrendador y arrendatario. Es decir, no crea una legitimación activa de los demás copropietarios para exigir al inquilino el pago de los gastos comunes. (Tourné, Y., s.f., pp. 53-17).

Invariablemente los contratos de alquiler de unidades de propiedad horizontal ponen de cargo del arrendatario el pago de la cuota de gastos comunes que se suele nominar como “gastos inquilino”, que comprende las erogaciones ordinarias. Normalmente se analiza esta cuestión en el sentido de que el arrendatario no se obliga frente a la copropiedad sino frente al arrendador. En consecuencia, carece de crédito contra el arrendatario, por la aplicación del principio de relatividad de los contratos (art. 1293 CC).

3.6 La situación del adquirente del bien frente a la deuda de gastos comunes generada previamente a la adquisición

Este supuesto puede darse en dos casos. El primero es la adquisición voluntaria del inmueble. Por ejemplo, cuando se compra una unidad que arrastra deuda por gastos comunes del propietario anterior; hipótesis de rara verificación porque los escribanos siempre controlan la inexistencia de deuda pidiéndole un documento que así lo diga al

14 Por eso no compartimos la opinión de Claudio Kiper en Argentina emitida bajo la legislación anterior de ese país, según la cual el usufructuario estaría obligado a pagar los gastos comunes frente a la copropiedad en función de las normas sobre usufructo que le imponen conservar la cosa usufructuada (“El usufructuario y el pago de las expensas comunes”, citado por ZELAYA, Mario, *El cobro de las expensas comunes*, Rubinzal Culzoni, Buenos Aires, 2021, p. 117).

administrador, y en caso de adeudo o bien no se hace el negocio o bien se descuenta la deuda del precio.

El otro caso es el de adquisición del inmueble en remate judicial, en proceso diferente a la ejecución de deuda de gastos comunes o en uno de ejecución de gastos comunes.

Como vimos, se ha sostenido erróneamente por algunos que la obligación de pagar gastos comunes es *propter rem* y que existe una cesión legal de la deuda del anterior propietario al nuevo y con base en ello se reconoce la calidad de acreedora de la copropiedad respecto al nuevo propietario por las deudas anteriores. Subyace a esta tesis algo que parece razonable, que es que no quede sin pagarse la deuda anterior de gastos comunes y que quien ahora disfruta de la unidad deba hacerse cargo de ese pasivo. Sin embargo, como ya adelantamos y profundizaremos más abajo, ello no es lo que surge del Derecho Objetivo uruguayo. Sí es la solución, por ejemplo, en el Derecho argentino, que prevé que el nuevo adquirente es responsable de la deuda dejada por el anterior propietario (art. 2049 del Código Civil y Comercial de la Nación). (Gurfinkel de Wendy, L., 2015, p. 549). En Uruguay, de *lege ferenda* entendemos que podría irse a una solución intermedia que luce como muy razonable, que sería eliminar el límite de la hipoteca recíproca del 30% del valor catastral y permitir que el gravamen alcance a todo el valor del bien y hacer responsable al adquirente con el bien adquirido y no con su propio patrimonio, en forma similar al viejo régimen argentino.¹⁵

La jurisprudencia nacional ha analizado la situación del adquirente en remate judicial de una unidad de propiedad horizontal que mantiene adeudos de gastos comunes. Y en particular cuando ese remate se origina en la ejecución de la hipoteca recíproca por adeudo de expensas comunes que no resultan cubiertas por el producido del remate. Se plantea si el adquirente en remate judicial se convierte en deudor de la deuda de gastos comunes contraídas por el anterior propietario. Al respecto la mayoría de la jurisprudencia, entre ella la SCJ, afirma que el adquirente contrae la deuda originada por la unidad bajo la titularidad del anterior propietario. De modo tal que el adquirente en tanto nuevo propietario no sólo se convierte en deudor de los gastos comunes desde su adquisición, sino que también pasa a deber los anteriores que no hayan quedado cubiertos por el producido del remate. Y ambas sumas quedan garantizadas por la hipoteca recíproca.

Las razones para sostener este criterio son en general dos: a) que la transferencia de la propiedad de la unidad opera una cesión legal de la deuda al nuevo propietario, lo que se fundamenta en desarrollos de la Prof. Teresa Gnazzo a propósito de la hipoteca recíproca (s.f., p. 689) y b) que la obligación de pagar gastos comunes es una obligación *propter rem* caracterizada por su naturaleza ambulatoria, en el sentido que se genera por la titularidad del derecho real de propiedad y que se transmite junto con él. Esa naturaleza derivaría de lo dispuesto por el art. 5 de la Ley 10.751 que, como vimos, dice que el obligado a pagar gastos comunes es el “propietario”.

Así, la SCJ en sentencia de 2016 analizando el caso de una adquisición en remate judicial (originado por ejecución promovida por un acreedor quirografario) sostuvo, siguiendo a la profesora Teresa Gnazzo, que “cuando se enajena la unidad el que adquiere se hace responsable de la deuda existente, y frente a la copropiedad responde el actual propietario. De este modo, la deuda por gastos comunes que tenía Viajes Meliá Uruguay S.A. fue transferida

15 Art. 17 Ley 13.512 que remitía al art. 3266 del anterior Código Civil argentino.

a la demandada en estos autos y se encuentra garantizada por la hipoteca recíproca”¹⁶. Es decir, la SCJ toma el fundamento de la cesión legal de deuda. El TAC 5° (examinando una ejecución de hipoteca recíproca) en sentencia de 2015 mantiene la misma posición pero utiliza acumulativamente los dos fundamentos antes indicados¹⁷. En la misma línea, el TAC 7° en sentencia de 2014 entendió que tratándose de pretensión de cobro de gastos comunes en régimen de Propiedad Horizontal y en aplicación de la hipoteca recíproca, esa deuda constituye una carga o gravamen que recae sobre el inmueble y su titular debe responder por la misma, que grava la cosa, no interesando la persona del titular. El caso refería a la adjudicación de una unidad al BHU luego del fracaso de dos remates extrajudiciales¹⁸. La misma dirección sigue el TAC 1°¹⁹. Sostiene que el adquirente en subasta judicial está obligado a pagar los gastos comunes generados con anterioridad a su adquisición. El fundamento de su posición es que se trata de una obligación *propter rem*.

Una excepción a la corriente mayoritaria es la sentencia de 2017 del TAC 7°²⁰ que, con una integración distinta a la anterior, mantuvo la tesis opuesta. Es decir, que el adquirente en remate judicial no se convierte en deudor de los gastos comunes del anterior propietario insatisfechos por el remate. Siguiendo a Andrés Mendive, en trabajo ya citado, el Tribunal sostiene que *“Nadie discute que la deuda por gastos comunes debe ser soportada por el propietario de la unidad de propiedad horizontal de que se trate. Pero sostener esto no es lo mismo que sostener que, si cambia de manos la propiedad, dicha obligación se transfiere conjuntamente con el derecho de propiedad y pasa a estar en la cabeza del nuevo propietario. Como sostiene Mendive, a partir del momento de la adquisición las nuevas deudas que genere el bien las deberá pagar el nuevo adquirente. Ello es lógico, la norma dice que la deuda pertenece al propietario. Sólo determina quién paga la deuda que se devenga en un momento determinado. Nada dice respecto a la deuda anterior. No es la deuda que se transmite, sino la calidad de propietario”*.

Compartimos esta última sentencia. No es posible extraer de la mención legal del término “propietario” que la deuda de gastos comunes devengados bajo una anterior titularidad de la unidad se transfiera al nuevo adquirente. Los gastos comunes anteriores no los debe el actual propietario porque no verificaba el requisito legal de ser propietario al momento en que se devengaron. Si el que debe es el propietario y el actual no era tal al momento de devengarse la deuda, éste no es deudor de ella. Es decir, ser propietario es una cualidad del sujeto establecida por la ley para ser deudor de gastos comunes al momento en que éstos se generan. Eso y sólo eso es lo que dice la ley. La ley nada establece respecto a que el sujeto pasivo de esa deuda anterior cambie por variar el titular de la unidad. No existe en la ley atisbo de fundamento alguno que permita justificar la transferencia de la deuda. Esa es una carga de significado que le pone el intérprete pero que no se desprende del dato legal.

Por otra parte, convertir en deudor de gastos comunes a un sujeto que no aprovechó los beneficios cuyos costos ahora se le pretenden cargar²¹ es algo que hubiera merecido una disposición expresa, lo que no existe. Al respecto, la calidad de beneficiario de los bienes comunes como condición para atribuir la deuda de los gastos asociados no es algo

16 SCJ: Sent. 216/2016.

17 TAC 5: Sent DFA-0004-000570/2005.

18 TAC 7: Sent. SEF-0008-000010/2014.

19 TAC 1: Sent. N° 19/2019

20 TAC 7: Sent. N° 47/2017.

21 Porque los gastos comunes de regla tienden a solventar el costo de consumos y servicios aprovechados en un período determinado por propietarios de unidades que eran tales en ese momento.

ajeno a la ley. Tan es así que la propia norma de la que pretende extraerse que alguien pague por algo que no disfrutó, el multicitado art. 5, establece en su segundo inciso que los propietarios de planta baja o del subsuelo no son deudores de los gastos comunes ligados al mantenimiento y reparación de ascensor y escaleras. Y obviamente no se carga a estos propietarios con los gastos vinculados a esos bienes comunes porque no gozan ni tienen posibilidad de gozar de los mismos. De la misma manera, dos artículos más adelante, en el art. 7, se establece que quienes deben pagar los gastos originados por el patio o salida común al ascensor o escaleras son los propietarios de departamentos de un mismo piso. Esto sigue la misma lógica del art. 5, los propietarios del piso quinto no deben pagar los gastos derivados de bienes comunes del piso cuarto, porque no gozan de los mismos, quienes deben pagarlos son los que disfrutaban de ellos.

En consecuencia, si el artículo 5 (y el art. 7) no grava con ciertos gastos comunes a sujetos que son propietarios al momento en que los mismos se generan con fundamento en que no acceden a los beneficios que se sufragan con ellos: ¿Cómo es posible sostener que ese mismo artículo fundamenta que un sujeto que no fue propietario al momento de la generación de los gastos y que por tanto no recibió las ventajas se convierta en deudor de los mismos? No es posible.

Por otra parte, en los ejemplos doctrinarios de obligaciones “propter rem” siempre a quien se atribuye la deuda es beneficiario de la ventaja derivada del gravamen impuesto. Así, el propietario que está obligado a contribuir con la reparación o reconstrucción de la pared medianera es quien se beneficia de ella (arts. 599 y 600 CC); lo mismo el propietario en el caso del art. 594 CC respecto a la construcción o refacción de la divisoria. Desde esta perspectiva la deuda de gastos comunes tampoco comparte esta característica constitutiva de la categoría doctrinaria de las obligaciones “propter rem” y en consecuencia no puede identificarse con éstas.

Tampoco advertimos en el régimen de la hipoteca recíproca (art. 6 DL N° 14.261) fundamento alguno que justifique esa supuesta “cesión legal de deuda”. Ciertamente es que con la adquisición de la unidad el nuevo copropietario -y por virtud de dicha hipoteca- se convierte en responsable de la deuda anterior de gastos comunes (además de convertirse en deudor de los gastos comunes posteriores). Allí no puede haber discusión alguna respecto a que el adquirente es sujeto potencial, en tanto responsable (pero no deudor, art. 2327 inc. 2° CC), de una ejecución del bien. Pero ser responsable no es lo mismo que ser deudor. Porque el responsable sólo responde con el bien y hasta los límites del derecho real de hipoteca (por ej. el límite representado por la suma hasta la que se extiende el gravamen real, numeral 4° del art. 2334 CC). Mientras que el deudor responde por toda la deuda con todo su patrimonio sin limitaciones. Esto cobra especial trascendencia en el tema que nos ocupa por las restricciones que establece la ley en cuanto al límite legal de la hipoteca recíproca que se sitúa en el 30% del valor fiscal de cada unidad. Quiere decir que el nuevo adquirente podría liberar su unidad respecto de gastos comunes anteriores a su adquisición pagando hasta el monto representativo de ese límite, aunque los gastos comunes anteriores sean superiores. La copropiedad siempre podrá accionar contra el propietario anterior, en tanto deudor, por los gastos comunes no cubiertos.

No obstante, si la situación analizada se presenta en una subasta por una ejecución, entendemos que el adquirente en remate no deberá soportar ni siquiera en calidad de responsable (como titular del bien gravado con esa hipoteca) la deuda que quede pendiente. Es decir, ni como deudor (porque no se le transfiere la deuda) ni como garante

como nuevo sujeto pasivo de la hipoteca. Es operativo el art. 2340 Código Civil, según el cual la hipoteca se cancela y grava el precio obtenido a favor del acreedor hipotecario. En el caso, obviamente no se cancela la hipoteca, porque la hipoteca recíproca seguirá existiendo para futuros adeudos, pero no podrá ser considerada para el crédito por gastos comunes anteriores que deberá ser satisfecho, con preferencia con lo obtenido en la subasta, se trate de la ejecución de gastos comunes por parte de la copropiedad o de una promovida por otro acreedor. No es correcto sostener que el art. 2340 no es aplicable a la hipoteca recíproca porque ello supondría su extinción. En realidad, la norma sí es aplicable, pero como la hipoteca recíproca debe seguir existiendo para adeudos futuros, la operativa de la norma debe adaptarse, y la hipoteca no alcanzará a los adeudos pasados no satisfechos con lo obtenido en el remate, se “cancela” respecto a esos créditos.

3.7 Los gastos comunes en la prehorizontalidad

La situación de prehorizontalidad se presenta cuando existe materialmente el edificio y, eventualmente, promitentes compradores, pero jurídicamente la propiedad horizontal no ha nacido por falta de los requisitos legales al efecto según los distintos regímenes aplicables (por ejemplo: por la falta de habilitación municipal en la Ley 10.751). En estos casos no es posible perseguir a los prometientes compradores para el cobro de gastos comunes por la vía del juicio ejecutivo ni por la vía de premio de la hipoteca recíproca. Ello porque lisa y llanamente el edificio se encuentra fuera del ámbito de aplicación de las normas de la propiedad horizontal.

Existen construcciones jurisprudenciales que intentan dar marco sustancial para justificar la existencia de la obligación de pagar en cabeza de los promitentes adquirentes. Una de ellas es la contenida en la ya citada Sentencia N° 75/2019 del Juzgado Letrado en lo Civil de 2 turno que maneja la aplicación del cuasicontrato de enriquecimiento sin causa. Otra es la Sentencia N° 96/2018 del TAC ²² que resolvió que el propietario de un padrón dentro de una urbanización de propiedad horizontal aún no ingresada a este régimen está obligado a pagar gastos comunes. Dice la sentencia que *“la carencia de formal reglamento de copropiedad puede definirse como la de un consorcio de hecho en una “prehorizontalidad” con aplicación provisoria del reglamento de copropiedad hasta que se suscriba el definitivo...”*. De esta manera condenó al propietario al pago de gastos comunes argumentando lo siguiente: a) del título de compraventa del propietario surge que se adquirió un inmueble en una urbanización que tiene bienes comunes y bienes propios, b) que este esquema supone la cesión implícita al conjunto de los propietarios de los servicios e instalaciones comunes dado lo cual cada copropietario tiene la obligación de participar en las cargas de los elementos comunes en proporción a su cuota, c) que quien vendió al actual propietario se había obligado en su escritura al pago de los gastos comunes y que en virtud de la tradición operada en la compraventa este último se habría colocado en la misma posición que la vendedora por tratarse de una “adquisición derivativa”, d) la aplicación de la “teoría de los actos propios”, ya que el propietario había pagado durante años los gastos comunes cambiando luego su conducta. Este fallo fue analizado críticamente por los autores del presente en otra oportunidad en la que aportamos una fundamentación alternativa a la que remitimos (Mantero Mauri, E., Howard, A., Frigerio, A., pp. 288-291).

15

22 TAC 2: Sent. N° 96/2018.

4. Determinación de la cuota de participación en los gastos comunes

El art. 5 Ley 10.751 establece que la obligación de pago de gastos comunes de los propietarios se fija “en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes”. Agrega que 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”.

Entonces la regla que establece la ley es la fijación de la cuota de participación de cada copropietario en los gastos comunes en proporción al valor que representa su unidad en relación con el total del inmueble. Esta regla establecida en el art. 5 es confirmada por otros artículos de la ley: arts. 20 inc. 2º y 25 numeral 1). Sin embargo, la norma es supletoria pues se aplicará en ausencia de estipulación expresa diferente. La ley refiere al “valor”, lo que da cuenta que esta pauta legal no está ligada exclusivamente a la superficie de las unidades. En el valor pueden incidir otras variables como la ubicación de la unidad dentro del edificio o su más rápido acceso a los bienes comunes.

La cuota se fija normalmente en el reglamento de copropiedad. Si no existe reglamento o si existiendo algunas unidades no tienen asignada una cuota, igualmente se deben gastos comunes por imperativo legal en la forma que establece la norma.

Como vimos, el art. 5 habilita la posibilidad de fijar la cuota de participación siguiendo un criterio diverso, el que deja librado a la autonomía de la voluntad de los copropietarios (“estipulaciones expresas de las partes”). De esa manera el o los copropietarios cuando otorguen el reglamento de copropiedad pueden, por una cláusula expresa, prever por ejemplo que determinadas unidades no contribuyan a solventar gastos de bienes comunes a los que no acceden.

4.1 Variación de criterios de determinación de la cuota de participación en gastos comunes

Este es un aspecto que ha merecido especial tratamiento en la jurisprudencia. Según ya vimos, con carácter general se sostiene que la modificación de la cuota de participación en gastos comunes implica una reforma del Reglamento de Copropiedad. Este es el criterio de la SCJ quien sostuvo lo siguiente: *“Se pretendió alterar mediante asamblea la cuota de gastos comunes de una unidad, lo que conlleva una alteración en el resto de las cuotas provenientes de los restantes copropietarios, para lo cual la Asamblea no estaba facultada. Ello debió hacerse mediante modificación del reglamento de propiedad, observándose a tales efectos tanto las mayorías necesarias (que no fueron cuestionadas en autos), como los requisitos formales para que tenga fuerza obligatoria”*²³.

Adicionalmente, como también advertimos, la mayoría de la jurisprudencia encabezada por la SCJ afirma no sólo que se requiere cumplir con los requisitos para la modificación del reglamento de copropiedad, sino que además ese cambio debe contar con el voto unánime en asamblea de todos los copropietarios. Cabe recordar que de acuerdo al art. 7 lit. B) del DL 14.560 no se exige unanimidad de copropietarios para la modificación

23 SCJ: Sent. N° 109/2015.

sino una mayoría calificada (mayoría de componentes que representen 3/4 del valor del edificio). El fundamento de la exigencia de unanimidad radicaría en que esta alteración podría afectar del derecho de propiedad en detrimento de uno o varios copropietarios.

Más aún, como ya señalamos, la SCJ en la sentencia N° 1624/2018 antes citada sostiene que si no se alcanza la unanimidad la modificación ni siquiera puede solicitarse judicialmente, tal como lo permite el art. 8 del DL 14.560 para los casos en que no se obtiene la mayoría especial para la modificación. La experiencia jurisprudencial española es diversa en este sentido. Pese a que la ley de Propiedad Horizontal española (art. 3 de la ley 49/1960 de 21 de julio de 1960) exige unanimidad de copropietarios para la modificación de la cuota de participación en gastos comunes²⁴ (tal como requiere, según vimos, nuestra jurisprudencia), el TSE ha reconocido la posibilidad de obtener la modificación judicialmente para el caso en que no se alcance la unanimidad (Sentencias de 29 de enero de 2007, 5 de febrero de 2004, 22 de mayo de 1995 y 18 de junio de 1970). La doctrina justifica este temperamento en la necesidad de corregir errores materiales de consideración, abusos o injusticias cometidas²⁵.

Ya dijimos que entendemos acertado el criterio que exige la modificación del reglamento de copropiedad cuando se pretende alterar la cuota de participación en gastos comunes que se encuentra fijada en él. Sin embargo, no es compatible que para ello se requiera unanimidad de copropietarios ni que esté vedada la posibilidad de modificación judicial.

4.2 Bonificaciones por pago adelantado y multas por mora

Una sentencia del TAC 4° de 2006 entendió que las bonificaciones por pago adelantado, así como la fijación de intereses moratorios resueltas por asamblea de copropietarios no implican modificación de Reglamento de Copropiedad y en consecuencia no requieren para su validez mayoría especial. Ello en la medida que esas innovaciones no hacen variar los porcentuales de aportes u otros componentes esenciales del rubro²⁶. En sentido opuesto a la decisión anterior, el TAC 1° resolvió en sentencia de 2016 que la fijación de una multa por falta de pago de gastos comunes establecida en un Reglamento de Convivencia" no prevista en el Reglamento de Copropiedad, importa una modificación de éste. Al no obtenerse las mayorías especiales al efecto ni otorgarse formalmente dicha modificación dispuso la nulidad de la multa²⁷. Por su parte, el TAC 6° (sent. De 2005) adoptó una posición intermedia respecto a las sentencias anteriores. Dijo que es posible variar la multa por mora establecida en el Reglamento de Copropiedad sin cumplir los requisitos para la modificación de éste. Pero en tal caso el nuevo régimen de la multa sólo obliga a los propietarios que revestían tal calidad al momento de la resolución asamblearia modificativa. A los adquirentes posteriores únicamente se les podrían aplicar los recargos dispuestos en el Reglamento²⁸.

24 Salvo las modificaciones que sean consecuencia de la división, agrupación o modificación de la cabida de un piso o local para lo cual alcanza (conforme reforma efectuada por Ley 8/2013 de 26 de junio de 2013) una mayoría calificada de 3/5 partes de los propietarios que supongan 3/5 partes de las cuotas de participación (Cfm. Martí Martí Joaquim, Álvarez Hernando, Javier, Arnáiz Arnáiz Teodoro, Martín Puebla Eduardo, Morgado Panadero Purificación, García López Nicolás, *Practicum. Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos*, Thomson Reuters, España, 2019, pág. 105).

25 Cfm. obra y página citada en nota anterior.

26 TAC 4: Sent. N° 48/2006.

27 TAC 1: Sent. N° SEF 0003-000052/2014.

28 TAC 6: Sent. N° 115/2005.

Esta controversia ha sido superada por la ley 19.604 que seguidamente comentaremos. Esta norma estableció un interés moratorio que corre automáticamente desde la exigibilidad de la obligación de pago a la tasa del doce por ciento anual. Es decir se estableció un interés legal moratorio que se aplicará aun en silencio del Reglamento de Copropiedad. Además, el régimen creado es de orden público y aplica incluso a decisiones asamblearias o reglamentos otorgados con anterioridad a su vigencia.

5. Límites a los intereses por atraso en el pago de gastos comunes (Ley 19.604)

El 14 de marzo de 2018 se sancionó la Ley 19.604 que, por la vía de la sustitución del art. 14 del Decreto-Ley 14.560, estableció límites a los intereses moratorios a cobrarse en deudas por gastos comunes en la Propiedad Horizontal²⁹.

La norma establece:

Artículo único. Sustitúyese el artículo 14 del Decreto-Ley N° 14.560, de 19 de agosto de 1976, en la redacción dada por el artículo 2° del Decreto-Ley N° 15.220, de 26 de noviembre de 1981, por el siguiente:

“ARTÍCULO 14. La cuenta de expensas y demás gastos comunes (artículo 5° de la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946) adeudada por un copropietario, formulada por el administrador y aprobada por la Asamblea constituirá título ejecutivo, siempre que estos hechos resulten acreditados en la forma prevenida por el inciso final del artículo 7° de esta ley.

El monto de la deuda se actualizará de conformidad con las disposiciones del Decreto-Ley N° 14.500, de 8 de marzo de 1976, con independencia de que el pago se reclame o no por la vía judicial o arbitral, y devengará un interés del 12% (doce por ciento) anual. Los intereses no se capitalizarán.

Las deudas por expensas y gastos comunes prescriben en cuatro años (artículo 1222 del Código Civil).

Lo dispuesto en este artículo es de orden público y se aplica a todos los regímenes de propiedad horizontal y a los condominios ya existentes, cualesquiera fuesen las estipulaciones contractuales o de los reglamentos de la copropiedad”.

5.1 Finalidad. Aplicación inmediata. Orden Público

Se buscó solucionar el problema de la aplicación de intereses excesivos en estas deudas. Según la corriente dominante en doctrina y jurisprudencia los límites de la ley de Intereses y Usura (18.212) no aplicaban a estos supuestos. La norma es de aplicación inmediata dado que alcanza a los regímenes de propiedad horizontal ya existentes al momento de su vigencia y se autocalifica de orden público. Ello implica que los

29 Lo expuesto seguidamente toma como base el trabajo de Caffera, Gerardo, Mantero Mauri, Elías y Larrañaga, Luis, “El nuevo régimen sobre intereses en deudas por gastos comunes: Ley 19.604”, *Rev. DJC*, Año VI, Tomo VI, pág. 65.

reglamentos de copropiedad o pactos preexistentes que se aparten de lo dispuesto en la ley, deben entenderse automáticamente modificados a la medida del diseño legal. Asimismo, los reglamentos o pactos futuros no podrán apartarse del mismo bajo pena de nulidad (art. 8 CC).

5.2 Tope a los Intereses. Reajuste extrajudicial. Creación de un interés moratorio legal

La nueva ley parece tomar nota de la falta de topes y establece un límite que fija en el 12 % anual, sin perjuicio de agregar que las deudas se reajustarán desde la exigibilidad sin necesidad de introducir pretensión de cobro en proceso jurisdiccional, lo que supone un apartamiento del régimen general de reajuste del DL 14.500. Por lo tanto, el Administrador de gastos comunes podrá reclamar privadamente la deuda de gastos comunes reajustada, sin que el deudor pueda objetar el reclamo de reajuste ni pueda liberarse pagando sólo la deuda por el monto no reajustado. Naturalmente el reajuste no aplicará cuando los gastos comunes estén fijados en moneda extranjera.

A nuestro criterio, los intereses corren al igual que el reajuste desde la exigibilidad. La ley no resuelve esto expresamente, pero en tanto dice que los intereses se “devengarán” inmediatamente después de regular el espacio temporal del inicio del reajuste, esto es, la exigibilidad, es posible sostener que la ley implícitamente también conecta a la exigibilidad con el inicio del cómputo del interés. Complementariamente, la ley tampoco exige la constitución en mora ni el inicio de un juicio para que se devenguen los intereses moratorios.

El límite del interés no parece adecuado por lo bajo y estimamos no cumplirá la finalidad de estimular el cumplimiento tempestivo de los adeudos.

Por otra parte, la ley fija un tope al cobro del “interés” sin determinar si dentro de esa expresión quedan comprendidas las penas. La ley de Intereses y Usura 18.212 resolvió expresamente esta cuestión estableciendo que para analizar si se pactaron intereses usurarios en operaciones de crédito debe computarse en el cálculo cualquier concepto a que esté obligado el deudor incluyendo las cláusulas penales (art. 10). Surge la pregunta entonces si bajo el nuevo régimen comentado las penas computan o no para calcular el tope. Los antecedentes parlamentarios deponen en sentido afirmativo pues la preocupación plasmada en las actas parlamentarias era poner coto a los abusos en el cobro de gastos comunes atrasados. Lo que se produce tanto cuando se pacta un interés excesivo como cuando se estipula cualquier mecanismo jurídico que suponga el incremento de la deuda por atraso, como sería el caso de las cláusulas penales.

Ahora bien, la ley habla de interés y es bien sabido que cuando “el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu” (art. 17 CC). Sin embargo, el art. 10 de la ley 18.212 también puede justificar la inclusión de las cláusulas penales en el caso de deudas de gastos comunes. Nótese que esta norma dice literalmente que para “[d]eterminar la existencia de intereses usurarios” deben considerarse las “cláusulas penales” “u otros cargos por cualquier concepto”³⁰. Quiere decir que la ley califica como “intereses” (usurarios) a un concepto que comprende las

30 A través de la determinación de la tasa de interés implícita.

cláusulas penales y cualquier otro cargo. Entonces interpretando armónicamente la ley en comentario con la ley 18.212, que es la norma más general sobre intereses que existe en nuestro ordenamiento, podría concluirse que para calcular si se viola o no el tope del 12 % hay que incluir las cláusulas penales. Ello por cuanto las mismas quedarían comprendidas en el término “interés” que utiliza la ley 19.604. Y lógicamente también cualquier otro mecanismo que produzca similar efecto económico como la pérdida de una bonificación por pago en fecha, lo cual en sustancia es una cláusula penal encubierta.

Finalmente, es de advertir que la norma, además de establecer un límite al pacto de intereses, ha creado un interés moratorio legal. Es decir, un interés que correrá aun en ausencia de previsión en el Reglamento de Copropiedad o en una resolución de asamblea. No creemos que esta haya sido la intención legislativa que se orientaba únicamente a establecer un tope a los intereses pactados. Sin embargo, su redacción así lo ha determinado. La ley dice que la deuda por gastos comunes “*devengará un interés del 12% (doce por ciento) anual*”, es decir que los intereses correrán automáticamente aun si no están pactados.

5.3 Consecuencias de la vulneración del tope legal

La ley no regula expresamente qué consecuencias acarrea la fijación de un interés convencional que supere el tope legal. Por tanto, aplicando las normas generales sobre contravención a normas prohibitivas (art. 8 CC), ello implicará la nulidad absoluta del pacto en la porción que exceda el 12%, por objeto y causa ilícitos (arts. 1284, 1286, 1288 y 1560 CC). Es decir, se trataría de una nulidad absoluta pero parcial: sólo referida al pacto excesivo. Esta consecuencia es la misma que se desprendía del art. 2 de la derogada Ley 14.887, y por tanto diferente al régimen general de la vigente Ley de Usura (18.212) que en su art. 21 sanciona la vulneración de los topes (usura) con la pérdida de todos los intereses, aun por la parte lícita; lo que configura una pena civil. Se está volviendo a formar el laberinto de consecuencias de la usura que se había solucionado con la ley 18.212.

5.4 Prohibición de la capitalización de intereses

Se prohíbe el pacto de capitalización de intereses. La interpretación literal informa que ninguna clase de interés puede capitalizarse. No obstante, cabría preguntarse qué sucede si el interés convencional capitalizable no arroja un guarismo que supere la tasa lineal del 12%. Si tenemos en cuenta que la preocupación del legislador es que no se supere la tasa de interés del 12 % y no prohibir una forma de calcular un interés, en ese supuesto no debería desaplicarse la capitalización. Pero dada la claridad del texto que simplemente prohíbe la capitalización, a diferencia de la ley 18.212, no sería posible pactarla en ningún caso. Si se hiciera únicamente podría aplicarse la tasa de interés pactada pero no la capitalización.

5.5 Prescripción

La Ley se encarga de establecer el plazo de prescripción de la deuda por gastos comunes que lo sitúa en 4 años.

Desde antes de esta Ley era valor entendido que la prescripción de créditos por gastos comunes era de 4 años por aplicación de la norma del numeral 4º del art. 1222 CC: “Se

prescribe por cuatro años la obligación de pagar los atrasos: “...4°. De todo lo que debe pagarse por años o plazos periódicos más cortos”. Esta prescripción es de las llamadas presuntivas de pago que admiten prueba en contrario. Se fundamentan en que el transcurso de los plazos establecidos hace suponer que el pago fue hecho, pero el acreedor puede demostrar lo contrario a través del diferimiento de juramento decisorio al deudor (art. 1227 CC). Por lo tanto, estas prescripciones presuntivas no comparten la misma naturaleza que las prescripciones cortas comunes. En éstas el transcurso del tiempo establecido da lugar a la extinción de la acción (por la oposición de la excepción correspondiente) y no meramente a una presunción de verificación de otro modo de extinción de obligaciones como lo es el pago. Respecto a la operatividad de las prescripciones presuntivas de pago y a la forma de probar en contrario existen divergencias doctrinarias a las que no ingresaremos.

La Ley creó un régimen de prescripción especial idéntico al que ya se venía aplicando³¹. El nuevo régimen sigue siendo presuntivo de pago, por la remisión de la Ley a la prescripción del art. 1222 CC, que según el art. 1227 CC es una prescripción de esa especie. Es de lamentar que la norma no haya despejado las numerosas dudas que generan las prescripciones presuntivas de pago, estableciendo llanamente una prescripción corta común. Este fue el temperamento asumido por el proyecto originario de la ley de fecha 18 de octubre de 2011. Éste no incluía la remisión al art. 1222 (evitando la aplicación del régimen de prescripciones presuntivas) lo que fue adicionado luego en el proceso legislativo que culminó en la sanción de la ley. El proyecto originario no debió ser modificado en este aspecto.

6. Cobro coactivo de gastos comunes

Contar con las contribuciones de gastos comunes efectuadas por los copropietarios es esencial para la sostenibilidad de la vida comunitaria en propiedad horizontal. Es por ello que el legislador ha facilitado el cobro judicial de gastos comunes.

El art. 6 de la Decreto Ley 14.261 confiere al crédito de gastos comunes una garantía real llamada hipoteca recíproca. Se trata de la hipoteca que regula el Código Civil, con las particularidades que surgen del régimen de la propiedad horizontal. Este derecho real de garantía nace con la inscripción del Reglamento de Copropiedad y cubre hasta el 30% del valor fiscal (catastral) de cada unidad, a favor del resto de los copropietarios.

En prácticamente todos los reglamentos de copropiedad se incluye la cláusula de renuncia a los trámites del juicio ejecutivo, lo que torna operativa la vía de apremio para el cobro de los gastos comunes a través de la ejecución de la hipoteca recíproca. Es que el art. 377 inc. 1 numeral 2 eleva a título de ejecución al crédito hipotecario inscripto en cuya escritura el deudor haya renunciado a los trámites del juicio ejecutivo (art. 2342 Código Civil).

31 Como expresó el Dr. Ope Pasquet en el tratamiento del tema en la Cámara de representantes, “...se introduce una definición que no agrega nada –como adelantó el señor diputado Abdala–, salvo claridad. El régimen de prescripción es el que corresponde, según el artículo 1222 del Código Civil. En esto no hay ningún cambio. Lo que se evita es que se susciten discusiones y se aporta certeza, que es tan necesaria para el desenvolvimiento normal de la vida jurídica” (Sesión de 3 de mayo de 2016, carpeta 1313/2011).

Mientras que art. 14 del Decreto-Ley N° 14.560, en la redacción dada por la Ley N° 19.604 de 21 de marzo de 2018, prevé la posibilidad de promover un juicio ejecutivo contra el propietario deudor de gastos comunes. El proceso ejecutivo para el cobro de gastos comunes se rige por lo dispuesto por el art. 353 y siguientes del Código General del Proceso y tiene por finalidad dotar de rapidez en la recaudación de los gastos comunes.

De acuerdo con esta disposición, el título ejecutivo de cobro de gastos comunes se conforma con la cuenta formulada por el administrador y aprobada por la asamblea de copropietarios, siempre que ello resulte acreditado por testimonio notarial de la referida asamblea³².

La interpretación armónica inveteradamente aplicada en la práctica forense, conduce a reconocer que el acta de asamblea donde se aprueba la deuda junto con el reglamento inscripto, que contiene la hipoteca recíproca con renuncia al juicio ejecutivo, sea considerada título de ejecución a través del cual dicho gravamen real se hace efectivo.

Es decir, la copropiedad tiene dos caminos para perseguir judicialmente el cobro de gastos comunes: la tramitación del juicio ejecutivo y la ejecución de la hipoteca recíproca en vía de apremio.³³

A propósito de esta disposición existen sentencias contradictorias en torno a si para conformar el título ejecutivo basta con que en el acta de asamblea conste el monto de la deuda y su aprobación o si, además de ello, es necesario que en el acta se encuentren detallados los rubros que componen esa deuda, los períodos y los cálculos que la justifican. El TAC 2° y el TAC 4³⁴ adoptan el primer criterio³⁵, mientras que el TAC 7³⁶ y el TAC 3³⁷ el segundo. Esta segunda tesis hace caudal del sentido natural y obvio de la expresión “cuenta” empleado por la norma (art. 18 del Código Civil), que debe entenderse en el sentido dado por el Diccionario de la Real Academia Española; “*Cálculo u operación aritmética*”, “*Pliego o papel en que está escrita alguna razón compuesta de varias partidas, que al fin se suman o restan*”. De esta forma se dice que no es “cuenta”, una cifra (supuesto resultado global) única sobre la cual en el momento de la reunión no se tuvieron los datos para saber cómo se llegó a ella.

7. La exclusión del derecho al voto en asamblea y la privación de acceso a bienes comunes en caso de morosidad en el pago de gastos comunes

Cabe preguntarse si es legalmente admisible privar al copropietario moroso del derecho de voto en asamblea o el acceso a ciertos bienes comunes.

La suspensión del voto por deuda de gastos comunes, es de por sí polémico, en tanto cercena un derecho fundamental. Incide en el ejercicio de derecho de propiedad y en la toma de decisiones en forma radical.

32 TAC 4: Sent. N° 326/2009; TAC 1: Sent. N° 49/2009; TAC 7: Sent. N° 313/2007

33 Para un análisis completo de los aspectos procesales del cobro judicial de gastos comunes, ver Mantero Mauri, E. y Santi Estefan, A., “Cobro coactivo de gastos comunes”, en *Rev. Doctrina y Jurisprudencia de Derecho Civil (DJC)*, tomo XII (en edición).

34 TAC 4: Sent. N° 192/2020

35 TAC 2: Sent. N° 243/2019.

36 TAC 7: Sent. N° 146/2017

37 TAC 3: Sent. N° 239/2009

Ramos Olivera, siguiendo al argentino Gabás, afirma que la única consecuencia legal de la falta de pago es la persecución judicial del mismo, con la posibilidad de ejecución de la hipoteca recíproca; por lo que no es dable agregar otras sanciones como la pérdida del derecho fundamental al voto.³⁸

En derecho comparado, la legislación española atiende específicamente el punto y sin bien admite la suspensión del derecho de voto del moroso, la inhibe si éste ha discutido judicialmente la existencia o cuantía de la deuda (art. 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal española). La doctrina española destaca justamente que haber discutido la deuda es un límite a la suspensión del derecho a voto y que su privación en esos casos da lugar a nulidad de lo resuelto en asamblea. (Estruch Estruch, J., Verderra Server, R., 2016, p. 287; Ordás, M., p. 267).

A nuestro criterio la suspensión del derecho al voto en caso de morosidad es viable jurídicamente siempre que ello esté previsto en el Reglamento de Copropiedad (Mantero Mauri, E., Howard, A., Frigerio, A., 2022, p. 47). Es que precisamente la ley atribuye a los otorgantes del reglamento poder normativo para “precisar los derechos y obligaciones” de los copropietarios (con oponibilidad a los no otorgantes cuando se cumple el requisito de su inscripción). En consecuencia, el derecho de voto puede ser válidamente regulado en el reglamento en el sentido de su pérdida temporal en caso de falta de pago de los gastos comunes (art. 16 Ley 10.751). Sin embargo, ello no le impediría al moroso participar y deliberar en las asambleas.

Ahora bien, si la deuda ha sido discutida judicialmente por el copropietario afectado debería preferirse la solución del derecho español y no podría aceptarse la privación del derecho al voto en esos casos. Es una medida muy grave y radical que requiere certidumbre y si la cuestión de la existencia de la deuda está siendo debatida judicialmente, precisamente lo que no existe es certeza. De lo contrario la cuestión podría prestarse a abusos.

En cuanto a impedir al moroso acceder a ciertos bienes comunes. Consideramos que ello también es posible si está pactado en el reglamento de copropiedad. Pero esta medida sólo podrá aplicarse respecto de los llamados bienes comunes no esenciales (como por ej. barbacoa, piscina, gimnasio, etc.), no así respecto de los esenciales establecidos en el art. 3 de la ley 10.751, pues ellos son necesarios para el disfrute de la unidad funcional del propietario y no es posible afectar el ejercicio del derecho de propiedad sobre ella³⁹.

Este punto es regulado específicamente en el derecho italiano⁴⁰ donde se establece que: “En caso de mora en el pago de los gastos comunes que se extienda por un semestre, el administrador puede suspender al copropietario moroso de la utilización de los bienes y servicios comunes susceptibles de aprovechamiento separado”⁴¹. En concreto se le otorga al administrador de la propiedad horizontal la posibilidad de sancionar al copropietario moroso con la privación del disfrute de ciertos bienes comunes, siendo esta una facultad de origen legal, pero que no obliga al administrador a proceder de tal forma, salvo que así lo mandate la asamblea de copropietarios (De Tilla, M. 2015, pp. 494-495).

38 *Manual Práctico de Propiedad Horizontal*, 7º ed., FCU, Montevideo, 2012, p. 73.

39 Una posición idéntica hemos mantenido al analizar la privación del derecho al uso de bienes comunes a título de multa, por otras infracciones (*Estudios cit.*, pág. 147).

40 Por el artículo 63 de las “Disposizioni per l’attuazione del codice civile e disposizioni transitorie (R.D. 30 marzo 1942, n. 318) en la redacción dada por la ley Nº 220/2012.

41 Traducción propia del siguiente texto: “In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l’amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato”.

Terzago, al analizar la norma, señala que más allá del texto aparentemente claro de la norma resulta necesario compatibilizar dicha solución con los derechos fundamentales del copropietario como el de la salud y la propiedad (Terzago, G., 2022, p. 617). En este mismo sentido, el citado autor menciona que actualmente la jurisprudencia se encuentra dividida respecto del efecto de la norma italiana⁴², siendo que existen posiciones que han dado una interpretación restrictiva⁴³ y otras que han dado una interpretación amplia⁴⁴ de su aplicación.

Referencias bibliográficas

- BERDAGUER, Jaime, *Fundamentos del Derecho Civil*, tomo I, 4ª edición actualizada y ampliada, FCU, Montevideo, 2019.
- CAFFERA, Gerardo, *Obligaciones*, FCU, Montevideo, 2018.
- CONSTANTINO, Juan Antonio, *La propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación*, ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2020
- COVIELLO, Nicolás, *Doctrina General del Derecho Civil*, Librería El Foro, Buenos Aires, 2003.
- DE LARA VENCES, Carlos; *Régimen Jurídico de la Morosidad en la Propiedad Horizontal*, Colex, La Coruña, 2023
- DEBRABANDERE, Martín, *Exención del pago de las expensas y el reglamento de copropiedad y administración*, en Expensas, Causse, Federico. - Pettis, Christian. (directores), ed. AD-HOC, Buenos Aires, 2008.
- DE TILLA, Maurizio, *Il Nuovo Condominio*, 7ª Edición, ed. Giuffrè, Milán, 2016.
- ESTRUCH ESTRUCH, Jesús y VERDERA SERVER, Rafael; *Acuerdos y actuaciones en Propiedad Horizontal*, ed. Aranzadi, 2016.
- GABÁS, Alberto; Ley 13.512. Propiedad Horizontal. Comentada. Anotada; 3ra. Edición actualizada y ampliada; ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2010.
- GNAZZO, Teresa, *Naturaleza Jurídica y Ejecución de la Hipoteca Recíproca en el régimen de la Propiedad Horizontal*, *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXIV.
- GURFINKEL DE WENDY, Lylián, *Derechos Reales*, T. I, ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2010.
- GURFINKEL DE WENDY, Lylián; en Julio César Rivera y Graciela Medina, directores, *Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado*, Thomson Reuters-La Ley, Buenos Aires, 2015.
- HIGHTON, Elena; *Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad*, 2ª edición, ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2000.

42 Íbidem, págs. 617 y 618.

43 Por ejemplo, un tribunal de Milán el 24 de octubre de 2013 consideró que el administrador no podía suspender el servicio de calefacción al copropietario moroso en el invierno ya que ello atentaría contra su derecho a la salud, siendo que el no pago de gastos comunes es un interés puramente económico y por ende susceptible de reparación.

44 Por ejemplo, un tribunal de Brescia en sentencias del 13 y 17 de febrero y del 21 de mayo de 2014 consideró que era posible inclusive la suspensión del servicio de agua al copropietario moroso porque el texto de la norma italiana no distingue.

- MANTERO MAURI Elías y SANTI ESTEFAN, Alejandro “Cobro coactivo de gastos comunes”, en *Rev. Doctrina y Jurisprudencia de Derecho Civil (DJC)*, tomo XII (en edición).
- MANTERO MAURI, Elías – HOWARD, Aparicio - FRIGERIO, Alfredo, *Propiedad Horizontal*, 2ª edición revisada y ampliada, FCU, Montevideo, 2022.
- MANTERO MAURI, Elías, HOWARD Aparicio, FRIGERIO, Alfredo, *Estudios sobre propiedad horizontal*, tomo I, ed. FCU, Montevideo, 2022
- MANTERO MAURI, Elías., “El adquirente en remate judicial de una unidad de propiedad horizontal: ¿se convierte en deudor de los gastos comunes no satisfechos por el producido de la subasta? Comentario a la sentencia del TAC 1º, Nº 19/2019 de 27.2.2019”, en *Doctrina y Jurisprudencia de Derecho Civil*, T. VIII, ed. FCU, Montevideo, 2020.
- MARTÍ MARTÍ, J., ÁLVAREZ HERNANDO, J., ARNÁIZ ARNÁIZ, T., MARTÍN PUEBLA, E., MORGADO PANADERO, P., GARCÍA LÓPEZ, N., *Practicum. Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2019.
- MENDIVE, Andrés, “¿Está facultado el juez a condenar al propietario de un bien inmueble a que abone los gastos comunes devengados con anterioridad a su adquisición?”, en *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, T. XLIII, ed. FCU, Montevideo, 2012;
- MOLLA, Roque, “El propietario de una unidad no es deudor de las expensas comunes devengadas con anterioridad a su adquisición”, *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XLVIII, pág. 955 y ss.
- NOVELLINO, Norberto, *Cobro de expensas en la propiedad horizontal*, Ediciones La Rocca, Buenos Aires, 1997.
- ORDÁS ALONSO, Marta, *Propiedad Horizontal: Derechos y Deberes de los Propietarios*, Ed. Bosch, Madrid, 2023.
- RACCIATTI, Hernán, *Propiedad por pisos o por departamentos*, 3ª ed., ed. Depalma, Buenos Aires, 1975.
- RAMOS OLIVERA, Julio, *Manual práctico de Propiedad Horizontal*, 7ª edición, ed. FCU, Montevideo, 2012.
- TERZAGO, Gino, *Il Condominio*, 9ª edición, ed. Giuffrè Francis Lefebvre, Milán, 2022.
- TOURNÉ, Yamandú; Pago por el arrendatario de gastos comunes, servicios accesorios y consumos generales, *Rev. IUDAU*, año I, No. 3, pp. 53 a 71.
- VARELA MÉNDEZ, Edgar, “¿Puede cobrarse al arrendatario comisión por liquidación y administración de gastos comunes o servicios accesorios?”, en *LJU*, Sección Doctrina, pág. 50.
- VARELA-MÉNDEZ, Edgar, “Acción declarativa de gastos comunes correspondientes a unidad horizontal”, *RU.D.P.* 4/2004, pág. 535.
- ZELAYA, Mario, *El cobro de las expensas comunes*, ed. Rubinza Culzoni, Buenos Aires, 2021.

Contribución de los autores (Taxonomía CRediT): el único autor fue responsable de la:

1. Conceptualización, 2. Curación de datos, 3. Análisis formal, 4. Adquisición de fondos, 5. Investigación, 6. Metodología, 7. Administración de proyecto, 8. Recursos, 9. Software, 10. Supervisión, 11. Validación, 12. Visualización, 13. Redacción - borrador original, 14. Redacción - revisión y edición.

Disponibilidad de datos: El conjunto de datos que apoya los resultados de este estudio no se encuentra disponible.

Editor responsable Miguel Casanova: mjcasanova@um.edu.uy