

Propiedad horizontal¹

Elías Mantero Mauri – Aparicio Howard – Alfredo Frigerio

La obra objeto de la presente reseña tiene como propósito estudiar la forma en la cual la jurisprudencia nacional aplica el Derecho de la Propiedad Horizontal. Procura que el lector conozca a través de la sistematización y análisis de las sentencias qué dicen los jueces sobre la materia. Mediante un estudio razonado de las sentencias de los tribunales superiores, ordenadas por temas y comentadas, busca identificar cómo funciona el Derecho de la Propiedad Horizontal en la práctica diaria. En definitiva, el objetivo del libro es conocer el “derecho vivo” de la Propiedad Horizontal.

Es que frente al conflicto del caso concreto será un juez quien, en última instancia, declarará el derecho aplicable y condenará o absolverá en base a ello; o simplemente declarará, con carácter obligatorio, cuál es el derecho para ese caso. Y aun fuera del conflicto es innegable la utilidad de conocer cuáles son las líneas jurisprudenciales sobre los temas más importantes de la Propiedad Horizontal para predecir cómo se resolverán los casos y en función de ello adoptar decisiones racionales.

La obra no es solo una sistematización de jurisprudencia, sino que se incluyen comentarios sobre la misma, en ocasiones para describirla, ordenarla o aportarle contexto y en otras ocasiones para criticarla, ofreciendo en estos casos el punto de vista personal de los autores. Incluso, en algún aspecto se hace un tratamiento doctrinario autónomo pese a no existir jurisprudencia al respecto, como es el caso de la Ley 19.604, de 21 de marzo de 2018, que estableció un tope a los intereses moratorios en deudas de gastos comunes.

El trabajo sobre la jurisprudencia no consiste únicamente en la reunión de fallos bajo categorías generales, sino que de cada sentencia se infiere la máxima contenida en ella y se la presenta en forma de título antes de transcribir el fragmento de la decisión en cuestión.

Los temas tratados en el libro son los siguientes: Reglamento de Copropiedad, Reglamento Interno, Bienes Propios y Bienes Comunes, Garajes, Asambleas de Copropietarios, Administración, Comisión Directiva, Gastos Comunes, Hipoteca Recíproca, Prohibiciones y Relaciones de vecindad, Innovaciones y Obras, Prehorizontalidad, Personería del Consorcio y Promesas de unidades futuras y deudas del propietario.

Cada uno de los temas tratados en el libro es estudiado en tres secciones: la primera, consta de un relevamiento de la normativa legal vigente (“NORMATIVA”); la segunda, se compone del análisis y comentarios que conectan los textos legales con la jurisprudencia existente, ya sea describiéndola o criticándola (“COMENTARIOS”); y, la tercera, es el relevamiento de toda la jurisprudencia publicada en la Base de Jurisprudencia Nacional del Poder Judicial (BJN) sobre la materia (“JURISPRUDENCIA”).

Se relevan sentencias de la Suprema Corte de Justicia y de los Tribunales de Apelaciones en lo Civil y, por excepción, alguna sentencia de la Justicia Letrada de destaque, des-

¹ Montevideo, Fundación de Cultura Universitaria, 2020.

de que comenzó la publicación en la BJNI. En concreto se analizaron más de 500 sentencias: todas las existentes en BJNI encontradas bajo el descriptor “Propiedad Horizontal”. El análisis exhaustivo de jurisprudencia permite identificar las tendencias o máximas judiciales en cada uno de los asuntos, con alto grado de precisión.

La exposición y sistematización de la jurisprudencia sigue la metodología adoptada por la Revista Doctrina y Jurisprudencia de Derecho Civil que integran los autores, es decir, la de inferir y exponer las máximas judiciales que se extraen de las sentencias como si fueran reglas de aplicación en los casos reales. A su vez esas reglas inferidas se categorizan y ordenan por subtemas dentro de cada tópico general, para facilitar su conocimiento.

En definitiva, se trata de una obra que analiza el tratamiento jurisprudencial de los temas más relevantes sobre Propiedad horizontal, lo que habilita a conocer el sentido y alcance que en la realidad se le otorga a la legislación en la materia.

Por Miguel Casanova