

LS

LAPIQUE & SANTEUGINI
LEGAL · NOTARIAL · REAL ESTATE

Nueva regulación en materia de deudas por gastos comunes

Dra. Elena Muñoz



1. Introducción.

Con fecha 14 de marzo de 2018 se sancionó la Ley No. 19.604 (en adelante “la Ley”) que sustituye el artículo 14 del Decreto Ley No. 14.560 del 19 de agosto de 1976, estableciendo importantes modificaciones en materia de deudas por gastos comunes.

2. Régimen vigente antes de la Ley.

Hasta la aprobación de esta nueva Ley, el cobro de las deudas por gastos comunes se regía por lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal (en particular el Decreto Ley 14.560) y los Reglamentos de Copropiedad de cada edificio (además de lo que pudiera ser resuelto por Asamblea de Copropietarios).

Tales Reglamentos comúnmente imponían altísimas tasas de interés por mora, que la mayoría de las veces eran –además- capitalizables. Ello implicaba que, a la deuda de un mes, se le sumaban los intereses previstos y, al mes siguiente, los intereses se cobraban sobre la deuda incluyendo los intereses del mes anterior. De esta manera, los intereses generaban –a su vez- nuevos intereses. El retraso en el pago de gastos comunes se tornaba en una verdadera “bola de nieve”, impagable para el deudor, lo que daba lugar a la consecuente ejecución de la hipoteca para el cobro de la deuda por gastos comunes y a la pérdida de su vivienda.

La reciente ley regula la forma en que se van a reajustar las deudas por gastos comunes; fija una tasa de interés por mora y establece un plazo de prescripción para el reclamo de estas deudas.

3. Reajuste de la deuda.

De acuerdo a la nueva normativa, el monto de la deuda de gastos comunes en pesos uruguayos, se reajustará desde el momento en que debía abonarse (desde la llamada “fecha de la exigibilidad”), por el Índice de Precios al Consumo (IPC). Lo relevante es que el reajuste de la deuda operará aún cuando no haya un reclamo judicial del pago (o por medio de arbitraje). Toda deuda será reajustada, se haya o no iniciado un reclamo judicial.

4. Tasa de interés por mora.

En materia de intereses moratorios, la Ley regula dos aspectos:

a) Por un lado, dispone que la deuda por concepto de gastos comunes devengará un interés del 12% anual. De esta manera, se pone un límite legal a la tasa máxima de interés por mora. Si bien la Ley no lo dice expresamente, conforme a la intención del legislador, entendemos que podría pactarse una tasa menor al 12% anual, pero nunca una superior.

b) Por otro, establece que los intereses no se capitalizarán. En consecuencia, los intereses del 12% anual solo podrán calcularse sobre la deuda de capital pura; ya no se podrán calcular sobre el monto adeudado por concepto de capital *más* los intereses generados hasta ese momento.

Lo que no prevé la Ley es desde cuándo se calcularán los intereses moratorios. La falta de especificación de este aspecto tan relevante, seguramente aparejará inconvenientes en la práctica, dado que habrán distintas posiciones (algunos podrán entender que corren desde la fecha en que la deuda debió pagarse; otros, desde el momento en que lo prevé el Reglamento o lo establece la Asamblea de Copropietarios; otros, desde que se constituya en mora al deudor; otros, desde que se presente la demanda judicial).

5. Prescripción de la deuda.

Como tercer aspecto relevante, la Ley establece que las deudas por gastos comunes prescriben en cuatro años. Se trata de una prescripción “presuntiva”: se presumirá que, transcurridos cuatro años de la fecha de vencimiento, la deuda fue pagada, salvo que el acreedor pruebe lo contrario.

6. La Ley es de orden público y de aplicación inmediata.

Por último, resta destacar que la Ley establece que lo dispuesto en ella es de “orden público”. Ello significa que no se puede pactar algo en contrario y, si se lo hace, tal pacto será nulo.

Asimismo, la Ley señala expresamente que sus disposiciones se aplican a todos los regímenes de propiedad horizontal y a los condominios ya existentes, “...cualquiera fuesen las estipulaciones contractuales o de los reglamentos de la copropiedad”. En consecuencia, se deberá aplicar la ley

necesariamente y en forma inmediata, a todos los intereses que se generen con posterioridad a esta Ley, aún cuando el Reglamento de Copropiedad establezca algo diferente. Por lo tanto:

- a) Los intereses por mora que se generen después de esta Ley, no podrán superar el 12% anual.
- b) Los intereses por mora que se generen después de la Ley, no se podrán capitalizar.
- c) Si el Reglamento no preveía reajustes ni intereses, se aplicará lo que dispone la Ley en tal sentido: reajuste por IPC desde la exigibilidad (si la deuda es en pesos uruguayos) y un interés por mora del 12% anual.

Quedamos a las órdenes por cualquier aclaración o ampliación que estime necesaria. Nos puede contactar a info@lsabogados.com.uy.

LAPIQUE & SANTEUGINI ABOGADOS

Misiones 1487

Montevideo, CP 11100, Uruguay

Tel: (598) 2916-6513

Web: www.lsabogados.com.uy