

SESIÓN DEL DÍA MARTES 03/05/2016

16.- Régimen de ejecución y prescripción de gastos comunes en edificios de propiedad horizontal. (Modificación)

Se pasa a considerar el asunto que figura en tercer término del orden del día: "Régimen de ejecución y prescripción de gastos comunes en edificios de propiedad horizontal. (Modificación)".

—Léase el proyecto.

(Se lee)

—En discusión general.

Tiene la palabra el miembro informante, señor diputado Pablo Abdala.

SEÑOR ABDALA (Pablo).- Señor presidente: la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración del Cuerpo recomienda a la Cámara la aprobación del proyecto de ley que estamos considerando a partir de este instante y que tiene que ver con introducir algunos ajustes concretos, en particular dos, al régimen vigente en lo que se refiere a las reglas que rigen el pago de expensas y gastos comunes. No se trata de cambios radicales ni dramáticos en cuanto a su contenido y sustancia sino que estamos hablando de adaptar dos aspectos: la tasa de interés aplicable a las deudas que se generan por el incumplimiento de las obligaciones vinculadas con los gastos comunes y el plazo de prescripción. Me refiero a establecer o darle rango legal, con relación específicamente a esta materia, al régimen general, es decir, a las disposiciones generales que regulan para todas las obligaciones corrientes estos dos aspectos: la tasa de interés aplicable al endeudamiento generado y el plazo de prescripción, que es el que establece el régimen general del Código Civil y es de cuatro años.

Creo que es bueno destacar este proyecto de ley, haciendo una muy breve historia legislativa de su tratamiento, de su procesamiento en la Cámara de Representantes. Cabe recordar que fue presentado en la legislatura pasada con la firma de varios señores legisladores del Frente Amplio y que fue tratado en la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración de la época, derivando en su aprobación unánime por parte de sus miembros. Cuando se puso a consideración del plenario de la Cámara de Representantes, en medio de la discusión general -como reglamentariamente corresponde-, a partir de una intervención del señor diputado Iván Posada, que los hechos indican que fue providencial -podríamos decirlo así- o, por lo menos, muy lúcida y atinada, se consideró conveniente que el proyecto volviera a Comisión. La Cámara entendió -creo que con acierto- que la propuesta que en ese momento había sido elevada al plenario a los efectos de establecer un límite en la tasa de interés aplicable al endeudamiento generado por este concepto, fijaba una tasa de interés insuficiente o que, eventualmente, podría generar un estímulo para aquellos deudores que, con un sentido especulativo, encontrarán terreno fértil como para deshonorar sus compromisos y obligaciones, en este caso, en su condición de condóminos o copropietarios.

Básicamente, el proyecto anterior establecía en estos casos la aplicación de la solución prevista en el artículo 2207 del Código Civil; a partir de allí, como acabamos de expresar, la Cámara consideró que esa solución era riesgosa o insuficiente.

Una vez que el proyecto regresa a la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración, en función de los tiempos legislativos y del agotamiento de la legislatura pasada, no vuelve más al plenario de la Cámara; por lo tanto, queda sin sanción.

Iniciada la actual legislatura, y de acuerdo con lo que establece el Reglamento en cuanto al archivo de aquellos trámites o proyectos de ley que vienen de la legislatura anterior, nosotros propusimos -la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración lo entendió conveniente- el retiro del archivo de esta iniciativa, en el entendido de que valía la pena que la mencionada Comisión retomara la discusión y el análisis de esta propuesta legislativa.

Señor presidente: si bien en esta materia rige la autonomía de la voluntad de las partes -el principio general de que en los reglamentos de copropiedad son las partes, los particulares, los condóminos quienes establecen las normas, y su alcance, que rigen la vida en sociedad en el ámbito de la copropiedad- resultaría pertinente establecer determinados límites, por lo menos en estos dos aspectos. Yo creo que hay otros, pero por lo pronto hoy le estamos proponiendo al Cuerpo tomar resolución sobre estos dos asuntos específicos. ¿Y por qué? Porque muy especialmente en esta materia la casuística es muy amplia, la diversidad de situaciones es prácticamente ilimitada; cada copropiedad y cada condominio es una realidad diferente; en términos casi irónicos yo diría que cada condominio se convierte en una suerte de subcultura aparte de la cultura general. Quienes hemos vivido en propiedad horizontal sabemos que esto es así: muchas veces el ámbito de la vida en copropiedad se convierte en una suerte de situación surrealista en función de las condiciones y de las particularidades de cada lugar. Lo cierto es que esa casuística muchas veces también habla de situaciones que han representado el abuso o la aplicación de condiciones particularmente vinculadas con las deudas generadas por concepto de gastos comunes, que derivan en dificultades y en compromisos que se vuelven incobrables, en función de la aplicación de tasas de interés exorbitantes, como sin duda, en los hechos, ha ocurrido. Entre otras cosas la Comisión lo constató a partir de un informe muy ilustrativo que le hiciera llegar el Instituto de Técnica Forense de la Facultad de Derecho, en función de la experiencia y de la vinculación con la realidad práctica que tiene en esta materia, como en otras tantas.

Ese es el sentido principal de la definición que estamos preconizando, que por supuesto no pierde de vista que en derecho, como en otras tantas materias, es preciso arbitrar soluciones que contemplen la armonización de distintos intereses y la protección de bienes jurídicos, que no necesariamente son coincidentes -inclusive, muchas veces están en contradicción-, pero que se debe abarcarlos en una misma fórmula jurídica. Si bien la voluntad del legislador en este caso sería la de prevenir situaciones de abuso, que eventualmente se pudieran llegar a concretar en un régimen de copropiedad o en una copropiedad concreta, es evidente que también debe protegerse -al

mismo tiempo y en la misma medida, o aun en una mayor- al propietario buen pagador que honra sus compromisos y que, por lo tanto, debe ser preservado y protegido de lo que antes definíamos como conductas especulativas de aquellos que, aprovechando las condiciones imperantes, dejan de pagar sus obligaciones. Eso va en detrimento de quien cumple con estas, de buena fe, así como de la copropiedad y del mantenimiento adecuado de los bienes comunes: se supone que para eso se pagan las expensas y los gastos comunes.

Por lo expuesto, la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración sugiere establecer una tasa de interés del 12 % por encima de la actualización monetaria que prevé la Ley Nº 14.500, que precisamente es la de actualización monetaria. Entendemos que en esa fórmula, en esa expresión, en ese porcentaje, se contempla la necesidad de reconocer los intereses moratorios. Al mismo tiempo esto tiene un carácter punitivo, en la medida en que representa no solo la autorización de la deuda de acuerdo con la inflación sino, al mismo tiempo, una sanción al deudor por no haber cumplido con sus obligaciones.

La Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración recabó una serie de informes que fueron muy provechosos, pero en algunos aspectos resultaron contradictorios. Eso nos llevó a un análisis reflexivo de esta situación y de los informes recibidos en un esfuerzo adicional al que habitualmente realizamos en nuestra condición de legisladores. Ya mencionamos el informe del Instituto de Técnica Forense que fue muy esclarecedor y propuso una fórmula no exactamente alineada con la que estamos proponiendo, pero yo diría que muy aproximada. El Instituto de Técnica Forense sugería la aplicación como tasa de interés del promedio de las tasas que regularmente define el Banco Central del Uruguay. Finalmente, la Comisión optó por la propuesta que nos sugirió -en otro de los informes que recibimos- el Instituto de Derecho Civil: coincidiendo con la oportunidad y la conveniencia de que se legisle en esta materia, propuso la aplicación de la Ley Nº 14.500, más una tasa de interés del 6 %.

Finalmente, a propuesta del señor diputado Pasquet -que fue compartida por la unanimidad de la Comisión-, y en función de una redacción que él le propuso a la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración, entendimos como solución de equilibrio, razonable y justa la que hoy estamos elevando al plenario de la Cámara, es decir, la actualización por inflación más el 12 % anual que, reitero, consideramos es una tasa de interés por demás suficiente como para alcanzar los objetivos que esta reforma legal persigue.

También recibimos un tercer informe, en este caso, del profesor Varela Méndez, un jurista al que, por cierto, reconocemos condiciones intelectuales y profesionales más que suficientes como para prestar atención cuando se pronuncia sobre aspectos que hacen a la cuestión jurídica y a la aplicación del derecho. No compartimos los términos del informe del profesor Varela Méndez; queremos decirlo con meridiana claridad. El profesor Varela Méndez asume una posición que yo definiría en esta materia como abstencionista o prescindente: considera que el Estado no debe intervenir, en lo más mínimo, en los aspectos que hacen a las relaciones entre condóminos y copropietarios. Sin perjuicio de que nosotros entendemos -como dijimos al principio- que la regla general debe

ser la autonomía de la voluntad de las partes y la libertad de que las partes puedan, por lo tanto, establecer las condiciones de su vida en común, consideramos que, en algunos aspectos, la intervención del Estado o el establecimiento de determinados marcos de referencia o de ciertos límites para que los particulares desarrollen su actividad es necesaria. Eso es lo que está en el trasfondo de esta solución que la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración está elevando a consideración del pleno.

Por último, queremos dejar planteado un aspecto que nos parece relevante a los efectos de que quede como materia pendiente. Esta instancia legislativa podría haber sido la ocasión para acometer este aspecto que voy a reseñar ahora, pero no dieron los tiempos o no se dieron las circunstancias. Quizás en el Senado se pueda avanzar en esta materia; de lo contrario, será una cuestión que, tal vez -y sin tal vez-, la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración deba abordar. Me refiero a lo que tiene que ver con las dificultades que, en los hechos, los copropietarios se enfrentan a la hora de la ejecución de las deudas por concepto de gastos comunes impagos. Las dificultades que aparecen son moneda corriente, según nos trasmite la gente vinculada con la práctica en esta materia de manera cotidiana; está en el informe del Instituto de Técnica Forense, pero es una demanda en la que el Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal también insiste de manera recurrente. La ejecución hipotecaria de las deudas se prolonga excesivamente y, muchas veces, hay dificultades para llevar a la práctica la intimación, que es previa a este tipo de procedimientos.

Asimismo, hay una dificultad vinculada con la definición del alcance del título ejecutivo, en función de que en esto -según hemos podido asesorarnos- la jurisprudencia está dividida: algunos jueces toman como monto de la deuda el que se reclama en la demanda ejecutiva y, por lo tanto, la deuda queda acotada a esa suma, y otros jueces -de una manera bastante más realista, entiendo yo- consideran que la deuda se compone de la cifra indicada en la demanda correspondiente y de lo que se genera a partir de la presentación de la demanda hasta el momento de la ejecución o de la cancelación de la deuda. Creo que esto estaría indicando -lo dejo planteado a los efectos de la reflexión futura que podamos hacer en la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración- que habría una suerte de vacío legal o que, por lo menos, la respuesta legal no sería suficiente. Desde ese punto de vista, tal vez en algún momento podamos avanzar en dar una respuesta, que creo sería verdaderamente pertinente.

En concreto, el Instituto de Técnica Forense nos deja planteada una fórmula con relación a uno de estos aspectos, que expresa: "El título ejecutivo comprenderá la suma aprobada por la Asamblea así como las futuras expensas comunes que se generen hasta el momento del efectivo pago".

Esta ocasión hubiera sido la oportunidad para introducir estos elementos en una solución que, eventualmente, pudo haber sido más ambiciosa, pero no nos dieron los tiempos, no dieron las circunstancias. Todos sabemos que en materia política y de procesos parlamentarios no se hace lo que se quiere sino lo que se puede y, obviamente, cualquier acuerdo o fórmula que recoja el consenso en una comisión donde están representados cuatro partidos políticos demanda un esfuerzo importante de diálogo, de negociación y de acuerdo.

Pero tal vez sea bueno dejar este asunto planteado en este informe que estamos haciendo hoy en nombre de la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración para que en alguna oportunidad podamos abordarlo, porque en la medida en que se corrija esto, seguramente estaremos dando respuesta y satisfacción a la demanda de mucha gente que sufre las consecuencias de la realidad que acabo de describir.

Por todas esas razones, la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración recomienda a la Cámara la aprobación del presente proyecto de ley. Entendemos que si bien esto no representa un cambio revolucionario o cosa que se le parezca -como dije al principio-, seguramente implicará una intervención legislativa o un ajuste normativo que ayude a que haya más justicia, más equilibrio y más armonía, en este caso, en las relaciones humanas que se desarrollan en el ámbito de la propiedad horizontal y de los condominios.

Muchas gracias, señor presidente.

SEÑOR PASQUET (Ope).- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE (Gerardo Amarilla).- Tiene la palabra el señor diputado.

SEÑOR PASQUET (Ope).- Señor presidente: voy a ser muy breve, porque el informe rendido por el señor diputado Abdala ha sido muy completo y muy preciso.

Deseo señalar que a través de esta fórmula que se pone a consideración de la Cámara vamos a aportar certeza y publicidad a un asunto que es importante en la vida práctica de mucha gente que vive en régimen de propiedad horizontal y se encuentra esporádicamente con la situación del copropietario que no paga. En esos casos, se plantean controversias y debates acerca de cuál es el interés que correspondería cobrar y, a veces, se configuran situaciones injustas, tanto para el copropietario que se atrasó en sus pagos y un día se encuentra con que por efecto de la capitalización de intereses y por las tasas de intereses excesivamente altas se termina generando una deuda absolutamente impagable, como para la copropiedad ya que, a veces, por carecer de disposiciones que tutelen su interés, el copropietario omiso encuentra que le resulta mucho más cómodo y fácil dejar de pagar los gastos comunes y destinar el dinero a otros usos, haciendo la regularización cuando ha pasado mucho tiempo y le queda cómodo.

Con esta propuesta se ha buscado una solución de equilibrio en la que se prevé la actualización de la deuda de acuerdo con la fórmula común del Decreto-Ley N° 14.500 y se agrega un interés que nos pareció razonable: el 12 % anual. No es abrumador ni excesivo, pero tampoco es un aliciente para que se deje de cumplir con los gastos comunes.

Asimismo, se introducen algunas disposiciones importantes. En primer lugar, se prohíbe la capitalización de los intereses, ese fenómeno del anatocismo -así se llama-, que genera deudas tipo bola de nieve, que se hacen absolutamente impagables. El interés no se capitaliza; por lo tanto, no genera nuevos intereses. Me parece que esta es una característica bien importante de la fórmula propuesta a consideración de la Cámara.

En segundo término, 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.

La norma expresa únicamente el plazo de la prescripción y se remite al artículo correspondiente del Código Civil. No era necesario reiterar en el Cuerpo que esa disposición debe leerse en conjunto con las demás disposiciones del Código Civil que regulan la prescripción. Por lo tanto, la prescripción se sigue interrumpiendo o suspendiendo según la fórmula de derecho común; no hay ningún cambio en esto. Sabemos que había alguna preocupación o alarma porque no se establecía aquí cómo se interrumpe la prescripción. En ese sentido, rige el derecho común; en esto no hay absolutamente ningún cambio. Lo que aporta el texto es, simplemente, certeza y precisión para una cuestión que, según se expresaba en algunos de los informes que recibió la Comisión, en algún momento había resultado polémica. No es nada más que eso.

Finalmente, la fórmula empleada es de absoluta generalidad y, además, se establece expresamente que es de orden público; de manera que no hay estipulación que pueda apartarse de estas disposiciones legales. Esto no debe confundirse con la retroactividad; esto no es retroactivo, no se aplica a los procesos en trámite, sino a todos los regímenes de copropiedad, aunque los respectivos reglamentos hayan sido sancionados con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley. Allí no hay retroactividad, sino simplemente la definición del objeto al cual se aplica la norma a sancionar; retroactividad no hay porque requeriría texto expreso y aquí no lo hay, y tampoco es la intención del legislador. No habría por qué apartarse del derecho común que, como sabemos, no ve con buenos ojos la retroactividad en las relaciones civiles; eso generaría situaciones imprevistas y alteraría cursos de acción ya definidos.

Expresamente hemos rechazado en las deliberaciones de la Comisión ir por ese camino. La norma no es retroactiva; lo que hace es regir con absoluta generalidad y con carácter de orden público todos los regímenes de propiedad existentes.

Solamente quería hacer esos subrayados; he terminado.

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE (Gerardo Amarilla).- Tiene la palabra el señor diputado Pablo González.

SEÑOR GONZÁLEZ (Pablo).- Señor presidente: el informe del señor diputado Pablo Abdala es esclarecedor, ya que el tema que estamos tratando es engorroso. Como él decía, no va a llenar la barra de esta Cámara, pero sí va a solucionar un montón de conflictos que hoy existen. Quiero destacar el trabajo y el esfuerzo del señor diputado Pablo Abdala por concretar este proyecto que se aprobara en la Comisión, y también la disposición del señor diputado Ope Pasquet para encontrar las fórmulas de solución en el momento en que eran necesarias.

Este proyecto no fue elaborado por la bancada del Frente Amplio, sino por el exabogado de la Cámara del Bien Raíz, el doctor Elzeario Boix, en la legislatura anterior. Fue firmado por legisladores del Frente Amplio, pero en realidad, el autor intelectual fue este señor, y querríamos que constara en la versión taquigráfica el reconocimiento a su esfuerzo por encontrar unidad para este régimen. En realidad, es eso lo que estamos intentando: encontrar unidad a este régimen para que aquellos que estén viviendo la misma situación en un régimen de copropiedad tengan las mismas reglas y no queden librados a la buena voluntad o, muchas veces, a los manejos de corporaciones o instituciones con los que los más poderosos fijan las reglas a los más débiles. Eso se busca con este proyecto y me parece que lo logra. No busca favorecer a aquellos que no cumplen con sus obligaciones, sino marcar las reglas para aquellos que están en falta.

Creemos que este proyecto justifica lo que plantea el señor diputado Abdala: en realidad no es la panacea para esta situación, pero es el acuerdo al que pudimos llegar. Sin duda, el planteo del señor diputado Iván Posada nos ayudó a reflexionar aún más sobre este tema y por eso esta es la solución que hemos alcanzado y que proponemos a la Cámara. Sin duda va a generar mayores certezas en este tipo de vínculos.

Era lo que queríamos decir.

Muchas gracias, señor presidente.

SEÑOR PRESIDENTE (Gerardo Amarilla).- Si no se hace uso de la palabra, se va a votar si se pasa a la discusión particular.

— Sesenta y dos en sesenta y tres: AFIRMATIVA.

En discusión particular.

Léase el artículo único.

— En discusión.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

— Sesenta y cinco en sesenta y seis: AFIRMATIVA.

SEÑORA MONTANER (Susana).- Pido la palabra para fundar el voto.

SEÑOR PRESIDENTE (Gerardo Amarilla).- Tiene la palabra la señora diputada.

SEÑORA MONTANER (Susana).- Señor presidente: en primer lugar, quiero felicitar a los legisladores que intervinieron en el proyecto de ley y que largamente, con sus exposiciones nos han informado e ilustrado. Créaseme que, en el ejercicio de mi profesión como escribana pública, en los reglamentos de copropiedad que nos tocó no solamente otorgar por mandato de las partes, sino estudiar, se cometieron grandes injusticias. Veíamos cómo de uno u otro lado -no vamos a decir que las injusticias se cometían solamente de parte del deudor sino que muchas veces era al revés-, se victimizaba para no pagar la deuda. Creo que esto ayuda en gran medida, no solamente a unificar los criterios sino a permitir que no caiga en excesos ninguna de ambas partes.

Así que voto muy conforme este proyecto de ley y creo que, como he dicho, va a esclarecer y a sacar temas como la previsión de la capitalización de

intereses porque, en definitiva, las deudas de gastos comunes pasaban a ser prácticamente confiscatorias para el deudor. Por otro lado, creo que se ha llegado a una línea media en la que ambas partes están contempladas, así que los felicito y voto esta iniciativa muy a gusto porque se está poniendo luz a una situación, que por años campeó, de gran injusticia tanto de un lado como del otro.

Muchas gracias, señor presidente.

SEÑOR PRESIDENTE (Gerardo Amarilla).- Queda aprobado el proyecto y se comunicará al Senado.