

MEMORANDUM

De: Dr. Enrique Lussich Puig

A: Cámara Mercantil de Productos del País.

Fecha: 10 de mayo de 2018

**Asunto.- Ley 19.604, que regula el cobro de deudas por
“expensas y demás gastos comunes”, en los regímenes de
Propiedad Horizontal y condominios existentes.**

El 21 de marzo de 2018 el Poder Ejecutivo promulgó la Ley N° 19.604, que modifica la legislación vigente sobre Propiedad Horizontal (Ley N° 10.751, Decreto-Ley N° 14.560 y Decreto-Ley N° 15.220) e impone, con carácter de “**orden público**” (es decir con la obligación de aplicarlo, aún cuando los distintos reglamentos de copropiedad o los acuerdos contractuales de los distintos regímenes de propiedad horizontal dispongan otra cosa) sobre la **forma de liquidar las deudas** por expensas y demás gastos comunes.

Además, esta nueva Ley dispuso que las deudas por expensas y gastos comunes **prescriben a los 4 años**.

El concepto de expensa o gasto común, surge del artículo 5 de la Ley madre de Propiedad Horizontal (Ley N° 10.751 de 25/06/1946) que dispone lo siguiente: “*Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes...*”.

La cuenta de expensas y demás gastos comunes adeudada por un copropietario, formulada por el Administrador y aprobada por la Asamblea de Copropietarios, constituye Título Ejecutivo (que habilita un juicio ejecutivo, esto es, un procedimiento judicial monitorio, breve y sumario), siempre que estos hechos (la deuda y la aprobación por la asamblea) se acrediten a través de un testimonio notarial del Acta de la Asamblea. Esto es lo que establecía la norma anterior (art. 14 del Decreto-Ley N° 14.560) y es lo que mantiene la nueva Ley N° 19.604.

Pero a los efectos de evitar y prevenir abusos (tal cual surge de su Exposición de Motivos) la Ley 19.604 dispuso que **el monto de la deuda se actualizará de conformidad con las disposiciones del Decreto-Ley N° 14.500 de 08/03/1976, con independencia de que el pago se reclame o no por la vía judicial o arbitral, y que devengará un interés del 12% anual, no siendo dichos intereses capitalizables.**

La actualización del Decreto-Ley 14.500 se realiza tomando el IPC (Índice de Precios al Consumo) de la fecha de nacimiento o exigibilidad de la deuda y confrontándolo con el IPC vigente a la fecha del reclamo; a ello, se le agrega un interés del 6% anual, que la nueva Ley 19.604 eleva al 12% anual, no capitalizable, para las expensas y demás gastos comunes.-

EN CONCLUSIÓN:

A partir de esta nueva Ley, los distintos regímenes de propiedad horizontal y condominios, no podrán aplicar soluciones diferentes (en cuanto a recargos, intereses, etc.) para liquidar las deudas por expensas y demás gastos comunes, que puedan adeudar los copropietarios que los integran; porque esta Ley es de orden público y por lo tanto se impone frente a cualquier otro sistema que pueda haberse aprobado por la copropiedad.

La deuda por dichos conceptos deberá actualizarse por el IPC y devengará un interés del 12% anual, no siendo los intereses capitalizables.

Además, se establece la prescripción (como modo de extinguir las obligaciones) a los 4 años. No es un término de “caducidad”, es decir de extinción automática por el simple transcurso del tiempo, sino de una defensa que puede y debe oponer el deudor (defensa o “excepción de prescripción”) ante un accionamiento judicial y que no puede ser suplida de oficio por el Juez de la causa.-
