



REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY  
**CÁMARA DE SENADORES**  
SECRETARÍA

**Carpeta Nº 534 de 2016**

**Repartido Nº 610**

**Marzo de 2018**

# **RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y PRESCRIPCIÓN DE GASTOS COMUNES DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

## **Modificación**

- Proyecto de ley aprobado por la Cámara de Representantes
- Informe y proyecto de ley aprobado por la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración de la Cámara de Representante, de 6 de abril de 2016
- Disposiciones citadas
- Antecedentes
- Comparativo

XLVIIIa. Legislatura





N° 162

*La Cámara de  
Representantes de la República  
Oriental del Uruguay, en sesión de  
hoy, ha sancionado el siguiente  
Proyecto de Ley*

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.

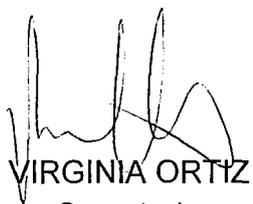
El monto de la deuda se actualizará de conformidad con las disposiciones del Decreto-Ley N° 14.500, de 8 de marzo de 1976, con independencia de que el pago se reclame o no por la vía judicial o arbitral, y devengará un interés del 12% (doce por ciento) anual. Los intereses no se capitalizarán.

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".

Sala de Sesiones de la Cámara de Representantes, en Montevideo, a 3 de mayo de 2016.



VIRGINIA ORTIZ  
Secretaria



GERARDO AMARILLA  
Presidente

COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN, CÓDIGOS,  
LEGISLACIÓN GENERAL Y ADMINISTRACIÓN

---

INFORME

---

Señores Representantes:

Vuestra Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración, ha analizado el proyecto de ley por el que se introducen ajustes al régimen de ejecución y prescripción de gastos comunes en edificios de propiedad horizontal.

La iniciativa propone otorgar certeza jurídica a algunos aspectos concretos que rigen la materia –básicamente, la tasa de interés aplicable al atraso en los pagos de expensas y gastos comunes y el plazo de prescripción respectivo– a los efectos de contribuir a una relación armoniosa y equilibrada entre los copropietarios.

La solución proyectada implica, en esencia, adoptar para los gastos comunes los criterios generales que nuestro derecho positivo ya establece para las obligaciones corrientes. En tal sentido se sugiere actualizar las deudas de acuerdo a las disposiciones del Decreto-Ley N° 14.500 y aplicar al monto resultante un interés del 12% anual; en cuanto al plazo de la prescripción, el mismo sería de cuatro años, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1222 del Código Civil.

La Comisión recabó diversos asesoramientos jurídicos antes de pronunciarse, todos ellos de gran valor. Resultó especialmente útil el informe que presentara el Instituto de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la Universidad de la República, que recomendó una resolución del asunto en la dirección planteada. En concordancia con él, el señor Diputado Ope Pasquet redactó la fórmula final que se somete a consideración del Cuerpo.

Por lo demás, cabe destacar que el artículo único proyectado es de orden público, por lo que se aplicará, de ser sancionado, a todos los regímenes de propiedad horizontal y condominios existentes. La comisión considera que se trata de una modificación legal que tenderá a una mayor justicia, otorgando certeza y previniendo abusos.

Por todo lo expuesto, esta Asesora aconseja a la Cámara la aprobación del proyecto de ley que se acompaña.

Sala de la Comisión, 6 de abril de 2016

PABLO D. ABDALA  
MIEMBRO INFORMANTE  
CECILIA BOTTINO  
GASTÓN COSSIA  
MARTÍN COUTO  
DARCY DE LOS SANTOS  
PAULINO DELSA

PABLO GONZÁLEZ  
OPE PASQUET  
JAVIER UMPIÉRREZ  
DANIEL RADÍO

---

## PROYECTO DE LEY

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".

Sala de la Comisión, 6 de abril de 2016

PABLO D. ABDALA  
MIEMBRO INFORMANTE  
CECILIA BOTTINO  
GASTÓN COSSIA  
MARTÍN COUTO  
DARCY DE LOS SANTOS  
PAULINO DELSA  
PABLO GONZÁLEZ  
OPE PASQUET  
JAVIER UMPIÉRREZ  
DANIEL RADÍO



# **DISPOSICIONES CITADAS**



**CÓDIGO CIVIL**  
**Ley N° 16.603,**  
**de 19 de octubre de 1994**

---

**LIBRO TERCERO**  
**DE LOS MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO**

**TITULO VII**  
**DE LA PRESCRIPCION**

**CAPITULO III**  
**DE LA PRESCRIPCION CONSIDERADA COMO MEDIO DE EXTINGUIR LOS**  
**DERECHOS**

**SECCION II**  
**DE ALGUNAS PRESCRIPCIONES MAS CORTAS**

**Artículo 1222.**- Se prescribe por cuatro años la obligación de pagar los atrasos:

- 1°.- De pensiones alimenticias.
- 2°.- Del precio de los arriendos, bien sea la finca rústica o urbana.
- 3°.- De interés de dinero prestado.
- 4°.- De todo lo que debe pagarse por años o plazos periódicos más cortos.



## **Decreto Ley N° 14.560, de 19 de agosto de 1976**

---

**Artículo 14.**- La cuenta de expensas y demás gastos comunes (Artículo 5° de la ley 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.

Fuente: Decreto Ley N° 15.220, de 26 de noviembre de 1981,  
artículo 2°.



## **Decreto Ley N° 14.500, de 8 de marzo de 1976**

---

**Artículo 1º.**- Para liquidar el valor de las obligaciones que se resuelvan en el pago de una suma de dinero, directamente o por equivalente, cuyo cumplimiento fuere objeto de una pretensión deducida en un proceso jurisdiccional o arbitral por una persona privada, física o jurídica, se tendrá en cuenta la variación en el valor de la moneda ocurrida durante el tiempo que mediere entre la fecha de su nacimiento y la de su extinción, sin perjuicio de lo establecido en el inciso siguiente.

Si se tratare de obligaciones convencionales sujetas a plazo o condición, el término a que alude el inciso anterior será el que medie entre la fecha de su exigibilidad y la de su extinción.

En los casos que a continuación se expresan y a los solos efectos de esta ley, se tendrá por deducida la pretensión respectiva:

- A) En las ejecuciones, cuando se practique el protesto o se solicite judicialmente la intimación de pago o la citación a reconocimiento de firma;
- B) En el proceso penal, cuando se solicite el embargo preventivo de los bienes del procesado.

**Artículo 2º.**- La variación en el valor de la moneda será determinada por la evolución del índice general de los precios del consumo elaborado mensualmente por el Ministerio de Economía y Finanzas. A estos efectos, se confrontarán el índice correspondiente al mes de la fecha de nacimiento o exigibilidad de la obligación, en su caso, con el establecido para el mes anterior de la fecha de extinción de la misma.

El índice general de los precios del consumo será publicado mensualmente en el "Diario Oficial", sin perjuicio de que, a petición de parte o de los órganos jurisdiccionales o arbitrales competentes, se expida constancia del mismo, sin costo alguno.

Si a la fecha de la extinción de la obligación no se hubiere publicado todavía el índice correspondiente al mes anterior la confrontación a que se refiere este artículo se hará con el último que haya sido publicado en la forma prevista en el inciso precedente.

**Artículo 3º.**- Exceptúanse de lo establecido en los artículos anteriores los siguientes casos:

- A) Cuando exista o haya existido convención de las partes estableciendo un índice o procedimiento de liquidación del valor de las obligaciones distinto al previsto en el artículo 2º, en cuya hipótesis se estará a lo pactado;
- B) Cuando la ley fije o haya fijado un régimen especial de ajuste del valor de las obligaciones;

**C) Derogado por Decreto Ley N° 15.733, de 10 de febrero de 1985, artículo 1°.**

**Texto derogado:** C) Cuando se trate de obligaciones de personas públicas, cualquiera fuere la naturaleza de éstas.

**Artículo 4°.-** En los casos en que sean de aplicación los artículos 1°, 2° y 3° de la presente ley, la tasa fijada en el artículo 2.207 del Código Civil, será del 6% (seis por ciento) anual.

Los intereses, a las tasas legales o convencionales que correspondan, comisiones y demás ilíquidos, se calcularán en todo caso sobre el valor de la obligación actualizado conforme a las disposiciones de la presente ley.

**Artículo 5°.-** Derógase el inciso primero del artículo 11 de la ley 14.188, de 5 de abril de 1974.

Esta derogación no será aplicable para los procesos en trámite a la fecha de vigencia de esta ley, que se regirán exclusivamente por la disposición citada.

Fuente: Decreto Ley N° 14.527 de 1 de junio de 1976,  
artículo 1.

**Artículo 6°.-** El procedimiento previsto en la presente ley para la liquidación del valor de las obligaciones se aplicará también al saldo pendiente de pago, del precio de venta obtenido en remate judicial a partir de los noventa días de haber quedado ejecutoriado el auto que lo aprueba.

El mejor postor podrá hacer entregas a cuenta del precio en todo tiempo, con entera independencia del estado de los procedimientos y del otorgamiento de la escritura de compra-venta.

Las sumas consignadas por el mejor postor -tanto la seña como las entregas ulteriores que se autorizan en el inciso precedente- deberán ser depositadas en el Banco Hipotecario del Uruguay, sus Sucursales o Agencias, en cuenta especial de valores que se abrirá al efecto, a la orden del Juzgado y bajo el rubro de autos.

Aprobada la liquidación se abonará al actor el monto de su crédito actualizado conforme a esta ley, y el remanente de la venta de los valores, que hará el Banco Hipotecario del Uruguay, corresponderá al demandado.

**Artículo 7°.-** Toda consignación de importes en procesos jurisdiccionales o arbitrales podrá efectuarse en los valores aludidos en la forma prevista en el inciso tercero del artículo 6°. Las sumas en consignación hasta la fecha, podrán sustituirse por las especies referidas en esta disposición, debiendo los Jueces autorizarla expresamente.

**Artículo 8°.-** El procedimiento de liquidación del valor de las obligaciones establecido por la presente ley se aplicará a aquellas que nacieren después de la fecha de su vigencia.

**Artículo 9°.-** Las partes podrán establecer cualquier clase de estipulación que tenga por finalidad mantener el valor de las obligaciones contraídas.

**Artículo 10.-** Quedan comprendidas en el artículo anterior las cláusulas en moneda extranjera. A los efectos establecidos por el artículo 874 del Código de Procedimiento Civil y disposiciones complementarias los documentos que contengan obligación de pagar suma de dinero expresada en cualquier especie de moneda extranjera, constituirán título que trae aparejada ejecución en la moneda especificada y se considerará líquida la respectiva cantidad.

**Artículo 11.- Derogado por Decreto Ley N° 14.887, de 27 de abril de 1979, artículo 4°.**

**Texto derogado:** Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14 de la ley 14.095, de 17 de noviembre de 1972, el Banco Central del Uruguay podrá fijar, tanto para las instituciones o empresas financieras como para los particulares, las diversas tasas de interés, de las comisiones o de cualquier otro cargo que se pueda cobrar o pagar en las distintas operaciones.



**Ley N° 10.751,  
de 25 de junio de 1946**

---

**Artículo 5°.**- 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.

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.



## **ANTECEDENTES**

- **Proyecto de ley con exposición de motivos presentado por los señores Representantes Jorge Orrico, Gonzalo Mujica, Yerú Pardiñas, José Bayardi, Darío Pérez Brito, Jorge Pozzi, Julio Balmelli, Pablo Pérez González y Doreen Javier Ibarra, de 18 de octubre de 2011.**
- **Informe y proyecto de ley aprobado por la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración de la Cámara de Representante, de 28 de marzo de 2012.**



## PROYECTO DE LEY

Artículo único.- Modificase el artículo 14 del Decreto-Ley N° 14.560, de 19 de agosto de 1976, en la redacción dada por el artículo 2° de la Ley N° 15.220, de 17 de noviembre de 1981, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"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.

Cuando se adeudaren intereses como consecuencia del atraso en el pago de las expensas y gastos comunes, la tasa no podrá ser otra que la dispuesta por el artículo 2207 del Código Civil.

Las expensas y gastos comunes se prescriben por el término de cuatro años.

Esta disposición 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".

Montevideo, 18 de octubre de 2011

JORGE ORRICO  
REPRESENTANTE POR MONTEVIDEO  
GONZALO MUJICA  
REPRESENTANTE POR MONTEVIDEO  
YERÚ PARDIÑAS  
REPRESENTANTE POR CERRO LARGO  
JOSÉ BAYARDI  
REPRESENTANTE POR MONTEVIDEO  
DARÍO PÉREZ BRITO  
REPRESENTANTE POR MALDONADO  
JORGE POZZI  
REPRESENTANTE POR MONTEVIDEO  
JULIO BALMELLI  
REPRESENTANTE POR MONTEVIDEO  
PABLO PÉREZ GONZÁLEZ  
REPRESENTANTE POR MALDONADO  
DOREEN JAVIER IBARRA  
REPRESENTANTE POR MONTEVIDEO

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

---

El interés constituye en la actualidad un elemento constitutivo de la deuda, en especial en aquellas referidas al pago de gastos y expensas comunes.

Si bien es dable reconocer en la legislación nacional una dispersión en la normativa relativa a los intereses, es necesario establecer un régimen único para el conjunto de ciudadanos cuyas unidades habitacionales se encuentran reguladas por los diversos sistemas de propiedad horizontal.

Asimismo se reconoce, que cada edificio y cada asamblea de copropietarios acuerdan una solución distinta para cada aprobación de una cuenta por deuda de expensas y gastos comunes.

Es por ello que, con la finalidad de dar unidad al régimen de propiedad horizontal y alcanzar un trato igualitario a todos los ciudadanos sometidos a su régimen se propone el siguiente proyecto de ley, que aspira establecer la tasa de interés para los mismos en aquella dispuesta por el Código Civil para las obligaciones civiles.

Debe reconocerse que la motivación de los copropietarios al fijar tasas de interés para el atraso en el pago de los gastos comunes es la de constreñir este comportamiento. Pero la realidad ha demostrado que las situaciones generadas en tales casos vuelven las deudas absolutamente impagables y en muchos casos, directamente incobrables.

Por otra parte, la obligación de pagar los gastos comunes es una obligación de naturaleza civil, cuya única finalidad es contribuir con los gastos que genera la administración y mantenimiento del edificio, por lo que no puede convertirse en una operación comercial para un colectivo que no es otra cosa que centro de imputación de derechos.

Asimismo, esta obligación es una obligación periódica, por lo que su prescripción debiera entenderse comprendida en el artículo 1222 del Código Civil. Sin embargo esta prescripción también ha dejado lugar a dudas, razón por la cual, a los efectos de ordenar su reclamación y los derechos de las partes en tal caso se establece con claridad cuál es su término.

Finalmente se determina que esta ley es de orden público y en definitiva aplicable a todos los regímenes de propiedad horizontal.

Montevideo, 18 de octubre de 2011

JORGE ORRICO  
REPRESENTANTE POR MONTEVIDEO  
GONZALO MUJICA  
REPRESENTANTE POR MONTEVIDEO  
YERÚ PARDIÑAS  
REPRESENTANTE POR CERRO LARGO  
JOSÉ BAYARDI  
REPRESENTANTE POR MONTEVIDEO  
DARÍO PÉREZ BRITO  
REPRESENTANTE POR MALDONADO  
JORGE POZZI  
REPRESENTANTE POR MONTEVIDEO

JULIO BALMELLI  
REPRESENTANTE POR MONTEVIDEO  
PABLO PÉREZ GONZÁLEZ  
REPRESENTANTE POR MALDONADO  
DOREEN JAVIER IBARRA  
REPRESENTANTE POR MONTEVIDEO

---



COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN, CÓDIGOS,  
LEGISLACIÓN GENERAL Y ADMINISTRACIÓN

---

I N F O R M E

---

Señoras y señores Representantes:

Vuestra Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración ha considerado el proyecto de ley por el que se modifica el régimen de ejecución y prescripción de gastos comunes en edificios de propiedad horizontal.

Este proyecto de ley, en primer lugar, otorga unidad al régimen de propiedad horizontal vigente estableciéndose un régimen único y, por tanto, se logra la finalidad perseguida de otorgar un trato igualitario a todos los ciudadanos sometidos al mismo.

Es así que se establece que la tasa de interés que genere el atraso en el pago de las expensas y gastos comunes será aquella dispuesta por el Código Civil para las obligaciones civiles.

Por otro lado y respecto al término de prescripción de la obligación del pago de gastos comunes y expensas, este proyecto de ley despeja las dudas existentes hasta ahora, al establecer claramente que dicho término será de cuatro años.

Finalmente se determina que esta ley es de orden público y, en definitiva, aplicable a todos los regímenes de propiedad horizontal.

Por todo lo expuesto esta Asesora aconseja al Cuerpo la aprobación del siguiente proyecto de ley.

Sala de la Comisión, 28 de marzo de 2012

JOSÉ BAYARDI  
Miembro Informante  
FITZGERALD CANTERO PIALI  
ALDO GUERRINI  
PABLO ITURRALDE VIÑAS  
FELIPE MICHELINI  
ANÍBAL PEREYRA  
DAISY TOURNÉ

## PROYECTO DE LEY

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° de la Ley N° 15.220, de 26 de noviembre de 1981, por el siguiente texto:

"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.

Cuando se adeudaren intereses como consecuencia del atraso en el pago de las expensas y gastos comunes, la tasa no podrá ser otra que la dispuesta por el artículo 2207 del Código Civil.

Las expensas y gastos comunes se prescriben por el término de cuatro años.

Esta disposición 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".

Sala de la Comisión, 28 de marzo de 2012

JOSÉ BAYARDI  
Miembro Informante  
FITZGERALD CANTERO PIALI  
ALDO GUERRINI  
PABLO ITURRALDE VIÑAS  
FELIPE MICHELINI  
ANÍBAL PEREYRA  
DAISY TOURNÉ

**COMPARATIVO**



<p><b>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.</b></p>	<p><b>Proyecto aprobado por la Cámara de Representantes</b></p>
<p><b>Artículo 14.-</b> La cuenta de expensas y demás gastos comunes (<u>Artículo 5° de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946</u>) 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.</p>	<p>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:</p> <p><b>“ARTÍCULO 14.-</b> 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.</p> <p><b>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.</b></p> <p><b>Las deudas por expensas y gastos comunes prescriben en cuatro años (artículo 1222 del Código Civil).</b></p> <p><b>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”.</b></p>