



Ley de Inclusión Financiera: alcances e impactos, una incógnita a despejar



Escenario

Soriano tiene los
negocios en
la disparadora

Coyuntura

BHU daría una
solución para los
“colgamentos”

Alternativas

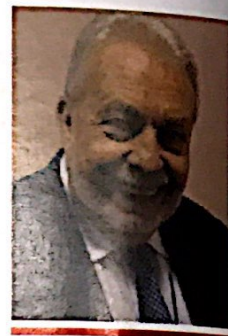
El arte de
negociar y
lograr la meta

Región

Expectativas sobre
el crecimiento del
negocio en la región

Primera lectura de la Ley 19.604

Modificaciones de ejecución y prescripción de gastos comunes



El pasado 19 de abril se publicó en el Diario Oficial la mencionada ley, que introdujo cambios sustanciales en la prescripción y ejecución de gastos comunes de los edificios incorporados al régimen de propiedad horizontal.

1) El incumplimiento.

El tema de la ejecución de gastos comunes, y especialmente cual era el límite de los recargos que se podían imponer al copropietario que incumplía la obligación del pago puntual de las expensas y demás gastos comunes, fue motivo de discusión en nuestros Tribunales desde hace largo tiempo.

Y ello porque resulta notorio que, en épocas económicas difíciles, el no pago puntual de uno o más copropietarios de dichas expensas, resultaba una pesada carga para los demás copropietarios que debían soportar el incumplimiento y hacerse cargo de esas diferencias con la nota de injusticia que esas situaciones plantean.

Especialmente porque no debe-

mos olvidar que existen expensas que tienen directa relación con la habitabilidad misma del edificio (mantenimiento de ascensores, luces de pasillo, suministro de agua proveniente en general de un contador, común a todas las unidades).

Sumado a este aspecto, debe destacarse que las ejecuciones de expensas comunes, si bien poseen un trámite teóricamente abreviado (ejecución hipotecaria o juicio ejecutivo) son para el profano en materia de derecho, de una lentitud alarmante, pues los controles previos al remate consumen una cantidad excesiva de meses que afectan finalmente a la comunidad de copropietarios con la carga del pasivo que deben necesariamente soportar.

2) Los recargos que se aplicaban usualmente.

Antes de la promulgación de la ley que examinamos, y desde hace muchos años, empezó a extenderse la costumbre de aplicar recargos ejemplarizantes a aquellos deudores de gastos comunes que

no abonaren puntualmente los mismos.

Esos recargos que en algunos casos trataban de corregir la injusta situación planteada, en otros llegaron a ser excesivos, considerando las tasas de interés (diez por ciento mensual y más) teniendo en cuenta el nivel de inflación existente.

En algunos casos llegó a invocarse como defensa en juicio, que los recargos aplicados en cascada sobre cada cuota impaga de expensas comunes podrían llegar a tipificar una forma de usura.

Sin embargo, y en consideración la ausencia del elemento central de la usura (contrato de préstamo como antecedente) y de que la copropiedad es una comunidad jurídica cerrada que tiene potestades de autorregularse, la mayoría de la doctrina llegó a entender con muy buen criterio que los recargos aplicados no ingresaban en el territorio de la usura, aunque sin dejar de reconocer que en algunos casos fueran realmente excesivos y de una grave inequidad, considerando las circunstancias de cada incumplimiento.



3) El eufemismo de bonificar el pago puntual.

Otra práctica usual a la que se recurrió frecuentemente fue la de bonificar el pago puntual de las expensas, lo que en buen romance no es otra cosa que sancionar con un recargo indirecto a quien no abona puntualmente las mismas.

En ese sentido han existido algunos pronunciamientos judiciales de la Suprema Corte de Justicia de larga data, donde se llega a esta conclusión incontestable.

En efecto, el mecanismo consiste en realizar una previsión ideal de las expensas y aumentarlas considerablemente para luego establecer una bonificación que neutraliza el exceso, para los que abonen puntualmente las mismas.

En la sentencia que mencionamos se llegaba a la conclusión que el concepto de expensas no refiere a una previsión ideal y previa, sino que refiere al gasto mensual real que se verifica en las sumas que la copropiedad abona efectivamente en forma puntual y por lo tanto

en ese caso no puede hablarse de bonificaciones, pues ellas solo son factibles de realizar cuando se maneja una cifra de gasto irreal y aumentada mediante una estimación aproximada.

4) La ley 19.604, promulgada el 19 de abril.

La norma analizada va a tener un gran impacto en la forma de administrar las expensas y gastos comunes, pues establece algunas innovaciones muy importantes, a saber:

-En un solo artículo, que sustituye el artículo 14 del Decreto-Ley 14.500, vigente desde 1976, la nueva norma establece:

“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, del 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”.

En buen romance, la norma deja sin efecto todas las estipulaciones derivadas de los Reglamentos de Copropiedad y resoluciones de Asamblea previas a la promulgación de la norma, por lo que, a partir de su entrada en vigor, (1 de mayo del corriente) las liquidaciones deberán ajustarse a esta nueva forma de cálculo.

En caso de atraso en el pago de las expensas, no podrán aplicarse los recargos provenientes de Asamblea o Reglamento de Copropiedad, sino que en todos los casos regirá la nueva ley, actualizándose la deuda conforme al incremento del IPC desde el vencimiento de cada cuota, hasta la fecha del efectivo pago, con más un interés sobre el importe reajustado del 12% anual no capitalizable. ■