

Gastos Comunes e Hipoteca Reciproca

Esc. Jorge Machado



jueves, 18 de abril de 2013

www.estudionotarialmachado.com.uy



RE

CO

• Ne

• Un

• No

• Es



Artículo 16.- Los propietarios de los departamentos o pisos en que se divida un edificio, por unanimidad podrán acordar los reglamentos de copropiedad con el fin de precisar los derechos y obligaciones.

Reducido a escritura pública, ese reglamento será inscripto en el Registro de Traslaciones de Domicilio y tendrá fuerza obligatoria incluso para los sucesores a cualquier título de los otorgantes.



Artículo 4º.- El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario.

...

Artículo 5º.- 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.



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.

...



SEGÚN LA DOCTRINA HABRÁ DE DISTINGUIRSE:

1) REPARACIONES EXTRAORDINARIAS, ESTRUCTURALES, POR DESGASTE O VETUSTEZ DEL EDIFICIO O DE CADA UNA DE SUS PARTES MATERIALES CORRESPONDE A TODOS DE CONFORMIDAD A SUS MILESIMAS.

EXCEPCIONES :

- a) SIENDO BIEN DE USO EXCLUSIVO CUANDO LA NECESIDAD DE LA REPARACION SEA CONSECUENCIA DEL USO.**
- b) CUANDO SEA CONSECUENCIA DE LA CULPA O DOLO DE UNO O MAS COPROPIETARIOS.**

2) REPARACIONES ORDINARIAS DE MANTENIMIENTO: SOLO CORRESPONDEN A AQUELLOS QUE USEN O PUEDAN USAR

3) OBLIGACIONES LABORALES, SEGUROS, DE RESPONSABILIDAD POR HECHO DE LA COSA (Cdo. no corresponda a unidad determinada), ETC. CORRESPONDEN A TODOS SEGÚN MILESIMAS

GASTOS COMUNES



ATRASO EN EL PAGO:

- MULTAS Y/O PENAS**
- INTERES MORATORIO**
- ¿DONDE Y CUANDO PUEDEN ESTABLECERSE?**
- ¿EXISTEN LIMITES?**

M

De
és

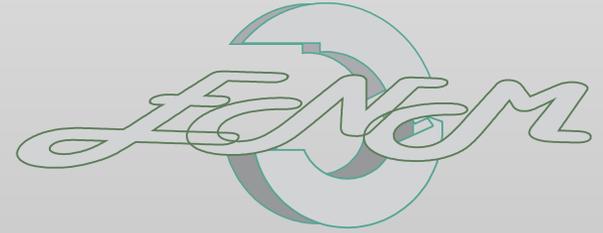


Estas normas y el mínimo de seguro de incendio fijado en la letra C) del artículo anterior, serán también aplicables en los casos de edificios contruidos o incorporados por el sistema de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946.

Dicha hipoteca...derá del 30%
al de cada
lamento
n el
onda a la
e dicho
rán de
tralores
dos por la
o de previsión social,
al impuesto de
contribución inmobiliaria.



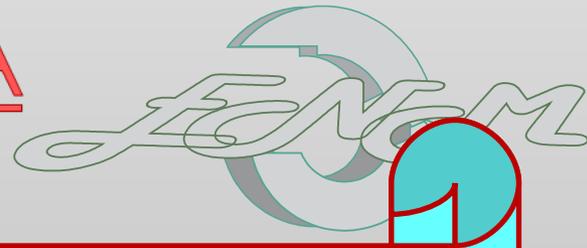
CASO 1 HIPOTECA RECIPROCA



- ✿ **Por deuda impaga de gastos comunes se procede por la copropiedad a la ejecución de la hipoteca recíproca.**
- ✿ **Existía hipoteca de la unidad a favor del BHU.**
- ✿ **En el reglamento de copropiedad se consagra la renuncia de prioridad con respecto al 100% del precio del remate a favor del BHU entre otros.**



CASO 1 HIPOTECA RECIPROCA



ARTICULO 2340-

... Sin embargo, esta disposición no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido los bienes hipotecados en subasta judicial, practicada con citación personal de los acreedores que tengan constituidas hipotecas sobre la misma finca.

nte

nunes.



CASO 1 HIPOTECA RECIPROCA



- ✿ **La copropiedad demanda al BHU por cobro de gastos comunes (anteriores a la escrituración) y daños y perjuicios.**
- ✿ **Demanda que fue acogida parcialmente en primera instancia por sentencia que fue revocada en segunda instancia.**



CASO 1 HIPOTECA

LO MISMO SUCEDE EN CUALQUIER ENAJENACIÓN EN LA QUE LA COPROPIEDAD SUELE PRETENDER COBRAR AL NUEVO PROPIETARIO LA TOTALIDAD DE LA DEUDA DEL ANTERIOR, AUN EN CASO DE QUE SUPERE EL MONTO QUE GARANTIZA LA HIPOTECA RECIPROCA.

LA OBLIGACION DE GASTOS COMUNES EN URUGUAY NO ES PROPTER REM

TAL ACTUACION IMPLICA SITUACION DE ABUSO DE DERECHO



CASO 2 GASTOS COMUNES

- ✿ **La copropiedad demanda al promitente comprador por deuda de gastos comunes**
- ✿ **Este se excepciona argumentando falta de legitimación pasiva de su parte.**
- ✿ **En primera instancia se rechaza el excepcionamiento.**
- ✿ **En la apelación el tribunal hace lugar al mismo, revocando la sentencia.**



SE SOSTIENE:



- 1. Que no existe relación contractual ni legal entre la copropiedad y el promitente comprador.**
- 2. Que el deudor es el propietario y contra éste debió dirigirse el accionamiento (ejecución de hipoteca recíproca)**
- 3. Es el propietario el que tiene derecho a reclamar del promitente comprador lo que haya pago (repetir), siempre y cuando el contrato así lo haya establecido**



1531. La delegación por la que un deudor da a otro que se obligue hacia el acreedor, no produce novación, a no ser que el acreedor haya declarado expresamente su voluntad de exonerar al deudor primitivo. De otro modo, se entenderá que el tercero es solamente diputado para hacer el pago o que dicho tercero se obliga con él solidaria o subsidiariamente, según parezca deducirse del tenor o espíritu del acto.



CLAUSULA



- ✿ A partir de la ocupación el pago de los gastos comunes correspondientes a la unidad objeto serán de exclusivo cargo del promitente comprador, obligándose éste en tal sentido con rango de principal respecto del promitente vendedor. **Asimismo manifiesta el promitente comprador su intención de quedar obligado a dicho pago con respecto a la copropiedad, operando delegación acumulativa por la aceptación expresa o tácita de ésta.**



EJEC
DEU
EL P

OR
DA POR

CASO

* **Proc**

* **Esc**

* **No**

obli

precio. (art. 1557 inc. 1 C.C.)

Artículo 17°. 2

Los créditos

1549. La obtención

de no

de

qu

físic

ya c

dispo

1557. Tratándose de una obligación de dar, su extinción por la imposibilidad de la paga no hace extinguir la obligación recíproca del acreedor.

que

1549

saido de



EJECUCION DE LA HIPOTECA RECIPROCA POR DEUDA DE GASTOS COMUNES GENERADA POR EL PROMITENTE COMPRADOR

CASO

Artículo 17°. En la enajenación o traslación a terceros del bien prometido en enajenación se entenderá implícitamente comprendida la transferencia de los derechos y obligaciones establecidos en la promesa.

- ✿ [
 - ✿ d
 - ✿ Op
- de acuerdo con el artículo 17 de la ley 8733



EJECUCION DE LA HIPOTECA RECIPROCA POR DEUDA DE GASTOS COMUNES GENERADA POR EL PROMITENTE COMPRADOR

- ✿ **la cesión legal implica que el promitente vendedor pierde tal calidad, siendo sustituido por el nuevo propietario:
En consecuencia pierde también su crédito.**
- ✿ **El propietario ejecutado tendrá derecho a reclamar del promitente comprador por daños y perjuicios. Pudiendo llegar a la ejecución de los derechos de promitente comprador, sin perjuicio de los demás bienes de su deudor.**



1291. Los contratos legalmente celebrados forman una regla a la cual deben someterse las partes como a la ley misma.

Todos deben ejecutarse de buena fe y por consiguiente obligan, no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la equidad, al uso o a la ley.



EJECUCION DE LA HIPOTECA RECIPROCA POR DEUDA DE CANCELACION DE LA HIPOTECA POR EL PROMETIDO

E) La que descargue en el adquirente el pago de arrimos o cercos, pavimentos u otros gravámenes preexistentes al contrato.

F) La que descargue total o parcialmente sobre el adquirente, gastos o comisión de corretaje o remate.

G) La prórroga anticipada de la competencia de los Jueces de Paz.

H) La aceptación anticipada del título de propiedad del bien prometido en venta, siendo nula la estipulación en contrario.

D) La cancelación de la hipoteca por el promotor de la hipoteca.

eje
derecho

