

**INCORPORACIÓN DE BIEN
INMUEBLE AL RÉGIMEN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL
Prorrateo de adeudos.-**

AS.LEGAL/219

VISTO: estas actuaciones relacionadas con la práctica habitual de construcción de viviendas múltiples, en un padrón matriz destinado a subdividirse, luego de la finalización de las obras, en sendas unidades de propiedad horizontal;

RESULTANDO: I) que los adeudos por aportación unificada de la construcción que pudieran resultar durante el transcurso o luego de la finalización de las obras (obligaciones declaradas o deudas por cierre de obra respectivamente) gravan al padrón matriz respectivo;

II) que a partir de la incorporación del inmueble al régimen de propiedad horizontal y correlativamente al cese del condominio y al nacimiento de la subdivisión en unidades de propiedad horizontal, se produce la desaparición del padrón matriz;

III) que en tal caso, el gravamen que pudiera afectar al inmueble donde se realizó la obra (por adeudos pendientes), se transfiere a las nuevas unidades y en principio, por la totalidad de la deuda respectiva, no siendo oponible al acreedor (y beneficiario del gravamen) la sub-división de aquella, si bien la misma es objetivamente factible;

IV) que sin perjuicio del derecho del acreedor a oponer la existencia de la referida solidaridad, igualmente está dentro de los límites de su obrar discrecional, habilitar soluciones diversas, obviamente en aquellos casos donde la fragmentación de la deuda mediante parámetros objetivos, no afecte la integridad de la garantía existente;

CONSIDERANDO: I) que si bien es cierto que la solidaridad, presenta teóricamente ventajas desde el punto de vista de simplificar la estrategia procesal de cobro (ya que es posible direccionar la gestión coactiva de cobro al número de unidades que se estimen suficientes para garantizar la recuperación y no necesariamente a la totalidad), la experiencia indica que en la generalidad de los casos ello conspira con la rápida concreción de voluntad de pago y recuperación parcial inmediata del crédito, para aquellos que tienen voluntad y disposición de hacerlo, pero se encuentran con la imposibilidad de afrontar la totalidad del pasivo, generando perjuicios, en definitiva, a la propia gestión de recuperación;

R.D. N° 16-9/2005.-

II) que en el caso particular de adeudos generados por aportación unificada de la construcción y por lo mismo, respaldados por el gravamen que afecta el inmueble donde se realizó la obra (art. 9 del Decreto-ley N° 14.411, del 07.08.1975), se entiende pertinente optar alternativamente por la separación de la deuda entre las diversas unidades (renunciando estratégicamente a la solidaridad), no es susceptible de irrogar ningún perjuicio al Organismo, ya que aún en el escenario más desfavorable (ej. ningún copropietario cancela voluntariamente su parte de la deuda luego de la subdivisión), la deuda global permanecerá igualmente respaldada con una garantía real, y por la suma de situaciones pasibles de gestión coactiva (o sea tantas como unidades existan);

III) que al respecto, cabe recordar que aún sin gestión coactiva de tipo alguno, la afectación de la deuda imputable a cada unidad, igualmente habrá de frustrar la posterior enajenación de tal unidad o incluso la constitución de gravamen hipotecario sobre la misma, hasta tanto se proceda a la cancelación de la referida deuda (arts. 664 y 668 de la Ley N° 16.170, del 28.12.1990);

IV) que la jurisprudencia del Organismo cuenta con antecedentes para situaciones similares al objeto de análisis. Es el caso de la R.D. N° 27-36/1990, del 01.08.1990, nominada como “Régimen de Garantías de los Adeudos Tributarios correspondientes a la Industria de la Construcción”, la cual en su ar. 3° dispone con carácter general lo siguiente: “Ratificase la procedencia de la división de las referidas obligaciones tributarias entre las unidades de propiedad horizontal en el caso de edificios constituidos conforme el régimen de las Leyes Nos. 10.751 y concordantes;

V) que en esta oportunidad, y sin perjuicio de disponerse a ratificar el criterio consignado precedentemente, se estima del caso habilitar asimismo la sub-división, habida cuenta: a) la viabilidad técnica de procederse por parte de los propios servicios del Organismo (A.T.Y R.) a la adjudicación de cada deuda, unidad por unidad, en la medida de contar con los elementos imprescindibles a tales efectos; b) la conveniencia de dirigir desde el inicio mismo las gestiones extrajudiciales y judiciales de cobro respecto de deudas adjudicadas en la forma descripta, facilitando la instancia de recuperación de los créditos;

ATENCIÓN: a lo expuesto precedentemente y a lo informado por la Sala de Abogados (Dictamen N° 468/05, del 13.05.2005);

R.D. N° 16-9/2005.-

EL DIRECTORIO DEL BANCO DE PREVISIÓN SOCIAL

R E S U E L V E :

- 1°) LOS ADEUDOS TRIBUTARIOS ORIGINADOS POR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN PADRONES DESTINADOS A INCORPORARSE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY N° 10.751 DEL 25.06.1946 Y CONCORDANTES), PODRÁN SER OBJETO DE PRORRATEO POR PARTE DE LA ASESORÍA TRIBUTARIA Y RECAUDACIÓN, ENTRE CADA UNA DE LAS UNIDADES RESPECTIVAS, EN LA CUOTA PARTE CORRESPONDIENTE, A PARTIR DE VERIFICARSE FORMALMENTE LA CITADA INCORPORACIÓN.-
- 2°) LA ASIGNACIÓN INDIVIDUAL DE LA DEUDA, PODRÁ SER REALIZADA A INSTANCIA DE PARTE PARA LO CUAL SE FACULTA A LOS SERVICIOS COMPETENTES DE LA ASESORÍA TRIBUTARIA Y RECAUDACIÓN.-
- 3°) PASE A LA CITADA ASESORÍA A SUS EFECTOS Y PUBLÍQUESE EN LA INTRANET CORPORATIVA Y EN LA PÁGINA OFICIAL DE INTERNET.-

ERNESTO MURRO
Presidente

DR. EDUARDO GIORGI
Secretario General

hbr/ir