

R.D. N° 20-6/2007.-

Montevideo, 20 de junio de 2007.-

**PAGO DEUDA POR CONSTRUCCIÓN POR
COPROPIETARIOS DE EDIFICIO NO
INCORPORADO A PH.**

A.T. Y R./5956

**Planteamiento – Ampliación R.D. N° 16-9/2005,
de 01.06.2005.-**

VISTO: la R.D. N° 16-9/2005, de 01.06.2005, por la que se autorizó el prorrateo de adeudos originados de la construcción de viviendas en padrones destinados a incorporarse al régimen de propiedad horizontal;

RESULTANDO: **I)** que la mencionada resolución declaró que “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”;

II) que el numeral 2° de la resolución de referencia estableció que “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”;

CONSIDERANDO: **I)** que se verificó la existencia de casos que aún cuando no existe la incorporación del bien al régimen de propiedad horizontal, se admite la existencia de las unidades independientes y, en tal sentido se otorgan y ceden promesas de compraventa cuyo objeto son las unidades individualmente consideradas, a saber: el Registro de la Propiedad Inmueble inscribe tales actos, y brinda información también por las unidades individualmente consideradas, la Dirección General de Catastro otorga valor real provisorio, aún antes de la incorporación efectiva al régimen de propiedad horizontal;

II) que en el caso de un promitente comprador de una unidad en la cual el edificio aún no ha sido incorporado al régimen de propiedad horizontal, no tiene posibilidad de resolver la misma, puesto que tampoco puede legalmente convocar a los demás copropietarios para la cancelación en conjunto de la deuda existente por construcción;

III) que la existencia de estas unidades, previo a la incorporación efectiva al régimen de propiedad horizontal y los negocios de los cuales ellas son objeto, no constituyen una práctica notarial o inmobiliaria deformada, sino que se basan en normativa legal vigente que así lo habilita, tal es el caso de edificios de propiedad horizontal construidos con financiamiento del Banco Hipotecario del Uruguay

R.D. N° 20-6/2007.-

o banca privada, en los que existe normativa específica que otorga a los mismos una “calidad de incorporados”, aunque no hayan obtenido la referida habilitación;

IV) que el Decreto-Ley N° 14.411 no prohíbe expresamente la división de la deuda originada por aportes, por tanto, de no resolverse mediante la división de la deuda de acuerdo al valor de cada unidad, el promitente comprador -aún con promesa inscrita y con precio totalmente integrado- se encuentra rehén de una situación que no originó y con adeudos que gravan su unidad aunque no fueron por él generados; y al momento de otorgar la promesa de compraventa, se controló la situación del promitente vendedor con B.P.S. mediante el certificado previsto en el artículo 663° de la Ley N° 16.170, lo que da al promitente comprador una expectativa de situación regular con el Organismo;

V) que de existir gravámenes que afecten el bien en virtud de la deuda del padrón matriz con B.P.S., deberá tramitarse e inscribirse la consecuente exclusión de la unidad individualmente considerada que canceló su cuota parte de la deuda;

VI) que con la ampliación de la R.D. N° 16-9/2005, se deberán establecer ciertos requisitos como admitir la división de deuda entre las diversas unidades, siempre que se trate de edificios a ser incorporados al régimen de propiedad horizontal y cuya obra esté terminada o sólo le resten las terminaciones que no impliquen cambios estructurales, y el interesado en la división deberá registrarse en el Organismo para efectuar el pago de la cuota parte de la deuda correspondiente a su unidad. A efectos de determinar la cuota parte que a cada unidad corresponde, se procederá de acuerdo con el régimen establecido por el artículo 4° de la Ley N° 10.751, expresado en milésimas;

VII) en tal sentido se deberá registrar individualmente -adquiriendo así la calidad de contribuyente de B.P.S.- pero se relacionará con la obra realizada en el padrón matriz por lo que una vez cancelada la deuda, y en virtud de su calidad de contribuyente, se le podrá emitir el certificado especial previsto en el artículo 664° de la Ley N° 16.170;

VIII) que en ocasión de la ejecución del bien por remate, deberá identificarse plenamente el alcance del mismo, puesto que, al haberse cancelado la deuda que correspondía a la unidad, la ejecución dispuesta judicialmente no debería comprenderla; en consecuencia es necesaria la vinculación de la inscripción en registro para cancelar la deuda y la posterior exclusión de embargo en caso de cancelación, con el registro inicial de obra en el padrón matriz;

ATENCIÓN: a lo expuesto precedentemente y a lo informado por la Comisión de Consultas de A.T. Y R. (Dictamen N° 3/2007, de 14.02.2007);

R.D. N° 20-6/2007.-

EL DIRECTORIO DEL BANCO DE PREVISIÓN SOCIAL

RESUELVE:

- 1°) AMPLÍASE LA R.D. N° 16-9/2005, DE 01.06.2005 EN EL SENTIDO DE ADMITIR EL PRORRATEO DE LOS ADEUDOS ORIGINADOS POR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN PADRONES DESTINADOS A INCORPORARSE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY N° 10.751, DE 25.06.1946) SIEMPRE QUE SE TRATE DE EDIFICIOS A SER INCORPORADOS AL REFERIDO RÉGIMEN Y CUYA OBRA ESTÉ TERMINADA O SÓLO LE RESTEN LAS TERMINACIONES QUE NO IMPLIQUEN CAMBIOS ESTRUCTURALES. DICHO PRORRATEO SE EFECTUARÁ DE ACUERDO AL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL CONSIDERANDO VI).-
- 2°) A TALES EFECTOS EL INTERESADO EN LA DIVISIÓN DEBERÁ REGISTRARSE A FIN DE EFECTUAR EL PAGO DE LA CUOTA PARTE DE LA DEUDA CORRESPONDIENTE A SU UNIDAD, REGISTRÁNDOSE INDIVIDUALMENTE, ADQUIRIENDO ASÍ LA CALIDAD DE CONTRIBUYENTE DE B.P.S., POR LO QUE UNA VEZ CANCELADA LA DEUDA, Y EN VIRTUD DE SU CALIDAD DE CONTRIBUYENTE, SE LE PODRÁ EMITIR EL CERTIFICADO ESPECIAL PREVISTO EN EL ARTÍCULO 664° DE LA LEY N° 16.170, DE ACUERDO AL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL CONSIDERANDO VI).
- 3°) QUE DE EXISTIR GRAVÁMENES QUE AFECTEN EL BIEN EN VIRTUD DE LA DEUDA DEL PADRÓN MATRIZ CON B.P.S., DEBERÁ TRAMITARSE E INSCRIBIRSE LA CONSECUENTE EXCLUSIÓN DE LA UNIDAD INDIVIDUALMENTE CONSIDERADA QUE CANCELÓ SU CUOTA PARTE DE LA DEUDA.-
- 4°) QUE EN OCASIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL BIEN POR REMATE, DEBERÁ IDENTIFICARSE PLENAMENTE EL ALCANCE DEL MISMO, PUESTO QUE, AL HABERSE CANCELADO LA DEUDA QUE CORRESPONDÍA A LA UNIDAD, LA EJECUCIÓN DISPUESTA JUDICIALMENTE NO DEBERÍA COMPRENDERLA; EN CONSECUENCIA ES NECESARIA LA VINCULACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PARA CANCELAR LA DEUDA Y LA POSTERIOR EXCLUSIÓN DE EMBARGO EN EL CASO DE CANCELACIÓN, CON EL REGISTRO INICIAL DE OBRA EN EL PADRÓN MATRIZ.-



R.D. N° 20-6/2007.-

- 5°) PASE A LA ASESORÍA TRIBUTARIA Y RECAUDACIÓN A SUS EFECTOS Y PUBLÍQUESE EN LA INTRANET CORPORATIVA Y EN LA PÁGINA OFICIAL DE INTERNET.-

DR. EDUARDO GIORGI
Secretario General

ERNESTO MURRO
Presidente

/mtm