

CONTENIDO

PRESENTACIÓN	13
--------------------	----

Capítulo I

EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS GASTOS COMUNES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	15
---	----

1. Aspectos Generales	16
1.1. Definición de gastos comunes	16
1.2. Erogaciones ordinarias.....	16
1.3. Erogaciones extraordinarias	17
1.3.1. Reclamaciones por costos excesivos relativos a innovaciones u obras nuevas dispuestas por Asamblea	17
1.4. Diferencia de régimen jurídico entre las erogaciones ordinarias y extraordinarias	18
1.5. Gastos en interés común de los copropietarios	18
1.6. No son gastos comunes las indemnizaciones debidas por un copropietario a la Copropiedad por daños a bienes comunes	19
2. Calificación jurídica de la obligación de pagar gastos comunes: obligación legal del propietario.....	19
3. Obligados al pago de gastos comunes	22
3.1. La situación en caso de unidades en propiedad indivisa.....	23
3.2. Situación del promitente comprador	24
3.3. Situación del mejor postor	27
3.4. Situación del nudo propietario y del usufructuario.....	27
3.5. Situación del arrendatario	28
3.6. La situación del adquirente del bien frente a la deuda de gastos comunes generada previamente a la adquisición.....	29
3.7. Los gastos comunes en la prehorizontalidad	33
4. Exoneración de pago de gastos comunes.....	34
4.1. Posibilidad de solicitar exoneración de gastos comunes con relación a erogaciones asociadas a servicios que no	

pueden gozarse o se gozan en menor medida que el resto de los copropietarios	35
4.1.1 Análisis	35
4.1.2. ¿Cómo puede un copropietario solicitar la exoneración cuando ello corresponde?	36
4.1.3. ¿Existen otras alternativas?.....	38
4.1.4. Análisis de un reciente caso jurisprudencial: Sentencia del TAC 3º, n.º 26/2022 de 15 de marzo de 2022 (la Sentencia)	40
4.2. Análisis de la validez de las cláusulas de reglamentos de copropiedad que exoneran del pago de gastos comunes a ciertas unidades aun cuando se beneficien de algunos servicios o bienes comunes	44
5. Determinación de la cuota de participación en los gastos comunes	46
5.1. Variación de criterios de determinación de la cuota de participación en gastos comunes	46
5.2. Bonificaciones por pago adelantado y multas por mora	48
6. Límites a los intereses por atraso en el pago de gastos comunes (Ley 19.604).....	48
6.1. Finalidad. Aplicación inmediata. Orden Público	49
6.2. Tope a los Intereses. Reajuste extrajudicial. Creación de un interés moratorio legal.....	50
6.3. Consecuencias de la vulneración del tope legal	51
6.4. Prohibición de la capitalización de intereses	51
6.5. Prescripción	52
7. Cobro coactivo de gastos comunes	53
8. La exclusión del derecho al voto en asamblea y la privación de acceso a bienes comunes en caso de morosidad en el pago de gastos comunes	54
Referencias bibliográficas	56

Capítulo II

RÉGIMEN DE LOS SEGUROS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

59

1. Introducción.....	59
2. Los seguros en la propiedad horizontal.....	61
2.1. Normativa aplicable	61
2.1.1. Regulación del contrato de seguro en Uruguay	61

2.1.2. La normativa específica de la propiedad horizontal y las menciones al contrato de seguro	62
2.1.3. Principales aspectos regulados que surgen de la normativa de la Propiedad Horizontal reseñada	64
2.1.4. Problemas interpretativos que plantea la regulación de la Ley n.º 10.751, Decreto Ley n.º 14.261 y Ley n.º 18.795.....	66
2.1.5. Régimen jurídico del seguro obligatorio previsto en la normativa vigente sobre propiedad horizontal	67
3. Conclusiones	80
Referencias bibliográficas	81

Capítulo III

DESTRUCCIÓN, VETUSTEZ Y EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	83
1. Introducción.....	83
2. La extinción de la propiedad horizontal.....	83
3. Normativa aplicable a la extinción de la propiedad horizontal.....	85
3.1. Destrucción y extinción de la propiedad horizontal en la Ley n.º 10.751	85
3.1.1. Destrucción del Edificio	86
3.1.2. Casos de vetustez del edificio	97
3.1.3. Reglas sobre reparaciones	100
3.2. Desafectación del régimen de propiedad horizontal en la Ley n.º 16.871	101
3.2.1. Desafectación voluntaria.....	103
3.2.2. Desafectación derivada de la destrucción o vetustez del edificio.....	104
4. Conclusiones	104
Referencias bibliográficas	105

Capítulo IV

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE UN BIEN COMÚN EN PROPIEDAD HORIZONTAL: ¿ES JURÍDICAMENTE POSIBLE?	107
1. El caso	107
2. Adquisición del dominio mediante prescripción	108
3. La prescripción adquisitiva en la propiedad horizontal.....	110

4. Aptitud de los bienes comunes para ser adquiridos por prescripción.....	112
5. Posesión exclusiva y excluyente del bien común	117
6. Conclusiones	121
Referencias bibliográficas	122

Capítulo V

LA PROBLEMÁTICA DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LOS EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	125
---	-----

1. Introducción.....	125
2. Actividad prohibida en el reglamento de copropiedad	126
3. Interpretación extensiva del destino prohibido por el reglamento de copropiedad	130
4. Prohibición o limitación prevista en el reglamento interno.....	136
5. Ausencia de regulación en el reglamento de copropiedad.....	137
6. Las acciones.....	140
7. Conclusiones	141
Referencias bibliográficas	142

Capítulo VI

PROPIEDAD HORIZONTAL: EL PODER DE LAS MAYORÍAS EN LAS DECISIONES DE ASAMBLEAS	145
--	-----

1. Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal.....	145
2. Actuación de los poderes dentro del régimen	147
3. Receptividad de las mayorías	151
4. Posición de la doctrina y jurisprudencia nacionales	153
5. Conclusiones	155