

HIPOTECA RECÍPROCA. SOCIEDAD CIVIL DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL. GASTOS COMUNES. LEGITIMACIÓN. PROCESO  
EJECUTIVO. EJECUCIÓN DE HIPOTECA

Informe: Civil y procesal

*Resumen*

*Ley 14804. Constitución y funcionamiento de sociedades civiles destinadas a la construcción de edificios bajo el régimen de propiedad horizontal. El convenio de adjudicación confiere al socio derechos a la adjudicación, no la calidad de propietario; por lo tanto, no es posible iniciar una ejecución de gastos comunes como se hizo.*

Consulta

**RELACIÓN DE HECHOS**

1. Con fecha 5 de octubre de 2009, se promueve intimación judicial ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno por par-

te de la sociedad civil DA para ejecutar la hipoteca recíproca contra ES y HR, dado que dichas personas son quienes habitan la unidad 401 del inmueble padrón ... de Montevideo y tienen deuda por concepto de gastos comunes.

2. Solicitan que se intime el pago de los gastos comunes y se decrete la traba de embargo en la unidad hipotecada, que se oficie al Registro de la Propiedad, Sección Inmueble, de Montevideo, se decrete la venta en remate público de dicho bien y se designe rematador.

3. Por resolución de fecha 6 de noviembre de 2009, se traba embargo específico sobre el inmueble hipotecado y se oficia al Registro.

4. Pasado el expediente a estudio de la actuario, esta solicita que se agregue la titulación que abarque 30 años, información registral y otros documentos de estilo.

5. Del informe de la actuario surge:

- a. La titularidad del bien inmueble padrón ... corresponde a los socios ES y HR, a quienes la Sociedad Civil DA les había cedido los derechos sobre la referida unidad cuando eran casados entre sí, por lo que posee calidad de ganancial.
- b. Según la información registral, existe un acreedor hipotecario preferente (BHU) y un acreedor preferente al ejecutante (IMM), los que deben ser notificados.
- c. Se manifiesta que el juez puede disponer la venta del referido inmueble en pública subasta, sin base y al mejor postor, por el martillero designado;
- d. que se trata de una unidad que integra una sociedad civil de propiedad horizontal, etc.

6. Se procede a decretar el remate por resolución .../2011, de 26 de mayo de 2011, y se ordena expedir edictos.

7. Se señala el 31 de agosto de 2011 como fecha de la subasta.

8. El 31 de agosto de 2011 hay un nuevo informe de la misma actuario que había informado antes, que dice lo siguiente:

- a. En esos procedimientos se inició la ejecución de hipoteca recíproca por deuda de gastos comunes sobre la unidad padrón ..., que forma parte del edificio construido bajo el régimen de la ley 14804, la que se había convenido adjudicar a los demandados ES y HR una vez cumplidos los requisitos que la referida ley exige para proceder a disolver la sociedad civil que había sido constituida con la finalidad de construir el edificio en régimen horizontal y a adjudicar las diferentes unidades en cumplimiento del citado convenio.
- b. De forma conceptualmente errónea se embargó y dispuso el remate del inmueble referido y se publicitó la subasta en tales términos.
- c. Dado que dicha unidad es propiedad de la referida sociedad civil de propiedad horizontal, lo que correspondía haber embargado y sacado a remate eran los derechos (de naturaleza real) conferidos a los demandados por el convenio de adjudicación y conforme a lo establecido

en el artículo 5 de la ley 14804. Quien los adquiriera en la subasta de autos se colocaría en el mismo lugar, grado y prelación que los demandados, y una vez cumplidos todos los requisitos exigidos por la ley 14804 se le adjudicaría en propiedad la unidad sobre la que recaen los derechos ejecutados.

- d. Sin perjuicio de lo expuesto, la deuda por gastos comunes que se reclama en autos ameritará la iniciación de un juicio ejecutivo a través de un título de ejecución (cuenta conformada del administrador o de la sociedad civil), y no la de una ejecución con renuncia a los trámites del juicio ejecutivo en tanto aún no existe derecho de propiedad sobre las unidades.

9. Con fecha 31 de agosto de 2011 el juez suspende la subasta y da vista personal a la parte actora.

10. Se agrega al expediente copia del contrato de constitución de la sociedad civil y del convenio de adjudicación.

11. Con fecha 26 de setiembre de 2011 la parte actora se presenta al juzgado diciendo que la sociedad civil DA es propietaria del inmueble padrón ... de Montevideo. Sobre dicho solar se construyó un edificio, y la ejecución de la hipoteca recíproca que por concepto de adeudo de gastos comunes se promueve en autos lo es respecto de los señores ES y HR, titulares de la unidad ...

A continuación refieren a la constitución de la sociedad, al convenio de adjudicación, al reglamento de copropiedad, y por último dicen que con el convenio de adjudicación se concretó cuál sería la unidad que correspondería a cada socio y a su vez se determinó la obligación de la sociedad frente al socio.

De conformidad al artículo 5 de la ley 14804, la inscripción del contrato social y del convenio de adjudicación tiene los mismos efectos previstos por la ley 8733, de 17 de junio de 1931.

Continúan diciendo que el *convenio de adjudicación no es una compraventa ni una promesa de compraventa*, sino un título hábil de atribución dominial referente a determinada unidad, el cual deriva de la vocación legal que tiene el socio y se materializará de forma definitiva cuando se realice la adjudicación.

## Consulta

Por informe de fecha 28 de noviembre de 2011, la actuaria establece que, en cumplimiento del auto .../2011, informa a la señora jueza que se reitera el informe anterior y, sin perjuicio de ello, a efectos de determinar el objeto de la ejecución y en consecuencia el procedimiento a seguir, se sugiere realizar una consulta a la Asociación de Escribanos del Uruguay.

Por oficio 198/2013 de fecha 3 de abril de 2013 se oficia a la AEU (Comisión de Derecho Civil) a los efectos de que se pronuncie sobre el punto en litigio en ese procedimiento (bien a ser ejecutado), teniendo en cuenta la ejecución de hipoteca recíproca promovida, lo informado por la Oficina Actuarial y lo manifestado por el ejecutante.

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

La ley 14804, de 14 de julio de 1978, instaura normas para la constitución y el funcionamiento de sociedades civiles destinadas a la construcción de edificios bajo el régimen de propiedad horizontal (ley 10751).

Regula un procedimiento diferente, confirmando en el artículo 1.º personalidad jurídica a dichas sociedades desde la inscripción en el entonces Registro General de Inhibiciones (hoy Registro Nacional de Actos Personales), siempre que tengan por objeto la construcción de un edificio bajo el régimen de propiedad horizontal.

El artículo 5 establece que no podrá solicitarse el correspondiente permiso de construcción si antes no se hubiera determinado la unidad a la que cada socio tendrá derecho, lo cual podrá hacerse en el contrato social o posteriormente, mediante un convenio de adjudicación.

Por esto es de estilo que las sociedades civiles de propiedad horizontal otorguen un convenio a los efectos de proyectar la adjudicación de cada unidad a sus integrantes.

Mientras las unidades no sean adjudicadas, estas son de propiedad de la sociedad civil de propiedad horizontal, y sus socios tienen derecho a esa adjudicación.

Dicho edificio se construyó al amparo de las normas establecidas por el capítulo III de la ley 14261, y en este sentido la referida sociedad otorgó reglamento de copropiedad según escritura que el 21 de abril de 1982 autorizó la escribana NN.

Al incumplir uno de los socios el pago de los gastos comunes, no corresponde —tal como manifiesta la actuarial— la ejecución de la unidad, pues solo existen derechos a que esta se le adjudique.

De todas formas, dado que todas las unidades pertenecen a la sociedad civil, no es posible iniciar una ejecución de gastos comunes como se hizo, pues en ese caso la sociedad estaría ejecutándose a sí misma.

La ejecución de gastos comunes se inicia contra el propietario de una unidad, y en este caso, dado que el socio solo tiene derechos a la adjudicación, carece de esa calidad. La propietaria es la sociedad civil de propiedad horizontal.

Existe un *incumplimiento* por parte de ES y HR, y en este sentido debe accionar la sociedad.

Como manifiesta la actuario en su informe, obtenido un título de ejecución podrá iniciarse un juicio ejecutivo para el cobro de la deuda. O, de lo contrario, se deberá iniciar un juicio por cobro de pesos.

## CONCLUSIÓN

Existiendo convenio de adjudicación de unidades en una sociedad civil de propiedad horizontal, los socios solo tienen derecho a que se les adjudique la unidad que les corresponda.

No corresponde iniciar ejecución de gastos comunes, porque las unidades son de propiedad de la sociedad y esta no puede ejecutarse a sí misma.

Existe un incumplimiento de los nombrados socios y la sociedad debe iniciar las acciones correspondientes para el cobro de la deuda, ya sea mediante un título de ejecución o un juicio de cobro de pesos.

Esc. Daniella Cianciarulo  
Informante

El 5 de noviembre de 2013 la Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos María Jesús Almandoz, Fernando Alonso, Claudia Bermúdez, Sandra Bochard, Miguel Burdín, María del Carmen Cabrera, Alicia Cancellata, Mónica Curbelo, Stefania Della Mea, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, María Paola Igoa, Elizabeth Kalemkerian, Florencia López Techera, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Laura Parnás, María Alejandra Portillo, Mariela Spagnolo y Verónica Ubillos, aprueba el informe que antecede, elaborado por la escribana Daniella Cianciarulo.

Escs. Enrique Arezo y Roque Molla  
Coordinadores

## Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

### RELACIÓN DE HECHOS

En autos caratulados «Sociedad Civil DA C/ SP, E y Otros – Ejecución de hipoteca recíproca» IUE x-xxx/2009, se intima judicialmente el pago de gastos comunes, y para el caso de incumplimiento se promueve la ejecución de hipoteca recíproca y se solicita traba de embargo sobre la unidad .../... hasta cubrir la suma adeudada.

De la documentación agregada al expediente se desprende lo siguiente:

El 31 de marzo de 1981, se constituye una Sociedad Civil de Propiedad Horizontal DA de acuerdo con el Decreto-Ley N.º 14804, su decreto reglamen-

tario y el Código Civil, cuyo objeto es la construcción de un edificio de Propiedad Horizontal (Ley N.º 10751 y capítulo III del Decreto-Ley N.º 14261) con el fin de atribuirse las unidades entre sus respectivos integrantes. El plazo de la sociedad será de 5 años prorrogables automáticamente por períodos sucesivos de 1 año hasta el total cumplimiento de los fines establecidos por el Decreto-Ley N.º 14804 (cláusula segunda). Se establece que las unidades le serán adjudicadas a los socios en el momento de la disolución de la sociedad (cláusula sexta) y en la cláusula décima dice: «La sociedad se disolverá cuando haya cumplido con el objeto social y se efectúen todas las adjudicaciones de las unidades de propiedad horizontal y se dé cumplimiento a todos los trámites pendientes ante los distintos organismos públicos y privados derivados de la construcción del edificio [...]».

Se inscribe en el Registro General de Inhibiciones, Sección Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal, el 7 de marzo de 1981. Nada se menciona con respecto a la obligación de pago de gastos comunes.

El 15 de octubre de 1981, la sociedad civil DA otorga un convenio de adjudicación por el cual todos los socios suscriben y acuerdan en determinar la unidad a que cada socio tendrá derecho en el edificio a construirse en el solar de terreno que se describe conforme al plano del Ing. Agr. RF de junio de 1979, inscripto en dirección General de Catastro el 5 de junio de 1979 con el n.º .... La sociedad adquirió el solar de terreno (padrón ...) el 7 de octubre de 1981. Las unidades se describen conforme al plano proyecto del Ing. Agr. RF de junio de 1981. Se acuerda que se le adjudicará la unidad ... a la socia MMA. El convenio se inscribe en el Registro General de Inhibiciones el 15 de diciembre de 1981. Nada se establece con respecto a la obligación de pago de gastos comunes.

El 21 de abril de 1982 se otorga por la sociedad DA (suscrito por su representante legal) el reglamento de copropiedad. Se describe el solar de terreno de acuerdo a un plano proyecto del Agr. RA de enero de 1982, cotejado e inscripto en la Dirección General de Catastro Nacional el 14 de enero de 1982 con el número ..., y se expresa que sobre dicho solar se proyecta construir un edificio de acuerdo a las leyes 10751 y capítulo III de la 14261, según permiso de construcción ... expedido por la IMM y según proyecto y memoria descriptiva del Arq. WK. Se describen los bienes, entre ellos la unidad ... En cláusula octava se impone la obligación a cada copropietario de contribuir a los gastos comunes en proporción a su cuota de dominio, y en la decimosegunda se pacta hipoteca recíproca que grava a cada unidad con primera hipoteca a favor de los copropietarios, hasta la suma equivalente al 10% del valor fijado por Catastro, y se renuncia a los trámites del juicio ejecutivo y tasación en caso de ejecución. Se renuncia además a la prioridad de la inscripción si los acreedores fuesen instituciones oficiales y bancarias (por la totalidad del crédito) y si fuesen particulares hasta el 70% del precio obtenido en la ejecución. Dicho reglamento se inscribe en el Registro de Traslaciones de Dominio y en el Registro de Hipotecas de la 1.ª Sección. No se desprende de la documentación aportada si el edificio tiene habilitación final.

El 5 de octubre de 2009, se presenta el administrador de la sociedad civil DA ante el Juzgado Letrado en lo Civil de ... Turno, a promover intimación judicial de pago y ejecución de hipoteca recíproca contra ESP y HR por deuda de gastos comunes. Solicita se decrete el embargo de la unidad padrón .../401, la venta en subasta pública y se dé vista al BHU por ser acreedor hipotecario preferente.

Por auto de 5 de noviembre de 2009, se traba el embargo específico sobre «el inmueble hipotecado» (padrón ..., unidad ...) y se libra oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de Montevideo el 6 de noviembre.

La Oficina Actuarial, en un segundo informe de 16 de setiembre de 2010 y conforme a la documentación solicitada, concluye:

[...] la titularidad del inmueble padrón N.º .../... de Montevideo corresponde a los socios demandados en autos [...] a quienes la sociedad civil DA les cediera los derechos sobre la referida unidad de Propiedad Horizontal siendo casados entre sí, por lo que la misma posee calidad de bien ganancial [...] puede Ud. disponer la venta del inmueble urbano padrón N.º .../... de Montevideo, en pública subasta, sin base y al mejor postor, por el martillero designado [...].

b) se trata de una unidad que integra una sociedad civil de Propiedad Horizontal.

El 26 de mayo de 2011, por auto .../2011, se decreta el remate del bien inmueble .../... de Montevideo. Se notifica a las partes, al acreedor hipotecario preferente, BHU, y al acreedor preferente al ejecutante en autos, IMM.

Se realizan las publicaciones correspondientes, se fija fecha y lugar de remate por el rematador designado.

El 31 de agosto de 2011, por auto ... y atento a un nuevo informe actuarial de igual fecha, se decreta la suspensión de la subasta dispuesta en autos.

El informe actuarial dice lo siguiente:

Sra. Jueza

La suscrita Actuarial da cuenta a Ud. que:

I) En estos procedimientos se inició la ejecución de hipoteca recíproca por deuda de gastos comunes sobre la unidad padrón N.º .../... de Montevideo, que forma parte del edificio construido bajo el régimen de la Ley N.º 14804 (de Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal), la que se conviniera adjudicar a los demandados ESP y HR una vez cumplidos los requisitos que la referida ley exige para proceder a disolver la Sociedad Civil que fuera constituida con la finalidad de la construcción del edificio en régimen horizontal y a adjudicar las diferentes unidades en cumplimiento del citado convenio.

II) En ese orden de cosas, y en forma conceptualmente errónea se embargó y se dispuso el remate del inmueble padrón N.º .../... de Montevideo, publicándose la subasta en tales términos.

III) Siendo que dicha unidad —así como el resto de las que integran el edificio en cuestión— es propiedad de la vigente «Sociedad Civil de Propiedad Horizontal DA» (actora en estos procedimientos), lo que correspondía

haber embargado y sacado a remate son los derechos (de naturaleza real) conferidos a los demandados ESP y HR por el Convenio de Adjudicación sobre la unidad padrón N.º .../... de Montevideo, y conforme a lo establecido por el artículo 5.º de la Ley N.º 14804; y quien los adquiere en la subasta de autos se colocará en el mismo lugar, grado y prelación que los demandados, adquiriendo el derecho a que una vez cumplidos todos los requisitos exigidos por la Ley N.º 14804 —se le adjudique en propiedad la unidad sobre la que recaen los derechos ejecutados—.

IV) Sin perjuicio de lo expuesto, la deuda por gastos comunes que se reclama en autos ameritará la iniciación de un juicio ejecutivo a través de un título de ejecución (cuenta conformada por la Administrador o de la Sociedad Civil) y no la de una ejecución en renuncia a los trámites del juicio ejecutivo en tanto aún no existe derecho de propiedad sobre las unidades.

## CONSULTA

Se consulta sobre qué bien ha de ser el objeto de la ejecución y sobre qué proceso ha de corresponder.

## INFORME

1. A modo de reflexión, y como introducción a este informe es necesario hacer algunas puntualizaciones previas con respecto a este particular medio de acceso a la titularidad de un inmueble en estado de copropiedad horizontal.

Para las sociedades civiles constituidas de acuerdo al decreto-ley 14804, la inscripción registral es constitutiva de la personalidad jurídica; así nace el sujeto de derecho con su respectivo patrimonio, conformado por el aporte de todos los socios. La sociedad es la propietaria del total del edificio, pero desde su origen, y porque ese es su objeto, este está destinado a ser incorporado al régimen de propiedad horizontal, para que sus respectivas unidades sean adjudicadas a sus socios. Ese será el «beneficio» que obtendrán estos al integrar la sociedad, proporcionalmente al capital que aporten.

Al perfeccionarse el contrato social, cada socio tiene frente a la sociedad, como contraprestación a la obligación de integrar su aporte, un derecho personal, incorporal y mueble, a exigirle el cumplimiento de su objeto. Ese derecho se determina en una unidad en particular con el convenio de adjudicación inscripto. Es el convenio de adjudicación, que puede estar inserto en el propio contrato social o en un documento posterior (como es el caso en estudio), el que configura a favor del socio un título hábil para adquirir el dominio de la unidad a que tiene derecho. Ese derecho deriva de la propia calidad de socio, es proporcional al capital que integre y es de origen legal (artículos 2, 5, y 6 del decreto-ley 14804).

El artículo 5 establece que el convenio de adjudicación tendrá, en lo pertinente, los mismos efectos previstos por la ley 8733, de 17 de junio de 1931; tales efectos no serán oponibles al BHU para el caso de que el inmueble sea gravado a favor de este. El artículo 15 de la ley 8733 dictamina que

la inscripción de la promesa confiere al adquirente derecho real respecto de cualquier enajenación o gravamen posterior. Esto se traduce respecto al derecho del socio de dos formas: protege al socio frente a la sociedad (mayoría de socios) y frente a terceros (acreedores sociales). Pero, según señala el escribano Jaime BERDAGUER, una enajenación a un tercero, más que inoponible, es absolutamente nula por incapacidad jurídica. Conforme al artículo 2 de la ley 14804, estas sociedades solo tienen por objeto construir un edificio para adjudicar las unidades a sus socios.

El derecho del socio tiene naturaleza obligacional y se materializa de forma definitiva una vez se disuelva la sociedad, en una adjudicación o en una partición que otorguen los socios; a falta de ambas (artículo 6 decreto-ley 14804), el socio podrá requerir judicialmente la disolución parcial de la sociedad y que el juez le adjudique la propiedad de la unidad a la que tiene derecho.

2. La sociedad civil DA, conforme surge de la documentación agregada en autos, ha sido constituida conforme al artículo 1875 del Código Civil y ha cumplido los requisitos exigidos por el artículo 1.º de la ley 14804 y de su decreto reglamentario (724/78); por lo tanto, está dotada de personería jurídica y, consecuentemente, es sujeto de derecho. Y según resulta del certificado del Registro General de Inhibiciones —sección Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal—, se encuentra plenamente vigente.

3. La cuota social ha sido transmitida por cesiones (las cuales no están agregadas al expediente), que fueron inscriptas en el Registro de Inhibiciones —sección Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal—, las que debieron haber sido autorizadas por la sociedad y consentidas por el BHU, conforme a la cláusula undécima del contrato social, siendo sus actuales titulares los señores demandados en autos ESP y HR. Les corresponde a ellos, conforme al contrato social, al convenio de adjudicación inscripto y a las cesiones, el derecho a que se les adjudique la unidad padrón .../... de Montevideo, con las correlativas obligaciones que han contraído frente a la sociedad civil DA, esto es, cumplir con sus aportes de capital y aumento de este en caso de haberlo.

4. La sociedad DA otorgó reglamento de copropiedad donde se inserta una hipoteca recíproca, debidamente inscripta en el Registro de Hipotecas. Recordemos que este constituye un negocio jurídico en el que las partes no son individualizadas sino individualizables, pues los deudores hipotecarios y los acreedores se identificarán conforme ocupen la relación de propiedad con respecto a una unidad de propiedad horizontal. Aunque se la denomine *hipoteca*, es una garantía de origen legal (artículo 6 del decreto-ley 14261, artículos 5 y 25 de la ley 10751) que se perpetúa, de forma de garantizar los gastos de conservación y reparación de los bienes comunes, primas de seguro y demás expensas necesarias (gastos comunes). Cada unidad es la garantía del crédito por gastos comunes con prescindencia de quién sea el propietario.

Hoy es unánimemente admitido que los gastos comunes se deben siempre por el propietario, independientemente del uso que realice de la unidad.

Las unidades de propiedad horizontal existen como bienes independientes, pues han cumplido con los requisitos legales exigidos para su surgimiento (artículos 34 decreto-ley 14261). Tienen un padrón individual y valor real correspondiente otorgado por la Dirección Nacional de Catastro.

5. La propietaria de las unidades, de la totalidad de ellas, es la sociedad civil DA. Esta no tiene legitimación procesal para demandarse a sí misma por pago de deuda de gastos comunes; no es jurídicamente procedente hacer efectiva una ejecución de un crédito garantizado con hipoteca recíproca.

6. Se daría entonces la situación de que los socios, que son los usuarios de las unidades, que son partícipes de la vida de la persona jurídica, conformando su patrimonio a través de sus aportes y votando sus decisiones, no tienen como obligación contractual principal el pago de las expensas necesarias para la conservación del edificio que sustenta las unidades que tienen convenidas en adjudicación. Al menos esta obligación no surge expresamente del contrato social ni del convenio de adjudicación por los cuales se han obligado los socios. El reglamento de copropiedad otorgado por la sociedad civil reglamenta las obligaciones entre los copropietarios, no entre los socios; por tanto, hasta que los socios no adquieran la calidad de propietarios no estarían obligados por este, salvo que expresamente se hubiera establecido esta situación intermedia en que el edificio esté terminado, los socios tengan la posesión de las unidades y la sociedad continúe vigente, algo que en este caso no sucede.

7. Estas sociedades se rigen en principio por el decreto-ley 14804, por la ley 10751, artículos 26 y siguientes, y por las disposiciones del Código Civil, artículos 1875 y siguientes, referentes a sociedades civiles. Todo lo que las partes no hayan pactado conforme a la autonomía de su voluntad les será subsidiariamente regulado por la ley. El Código Civil establece en el artículo 1888:

[...] a falta de estipulación expresa, las ganancias y las pérdidas se dividen entre los socios a prorrata de sus respectivos capitales [...].

En los artículos 1900 y 1904, inciso 3.º, referentes a la forma de administración de la sociedad, dispone:

[...] que corresponde al socio administrador cuidar de la reparación y mejora de los objetos que constituyen el capital fijo de la sociedad [...]

Y en el artículo 1904 dicta ciertas reglas para la administración, entre ellas el inciso 3.º, que prevé:

[...] cada socio tiene derecho a obligar a los otros a que hagan con él las expensas necesarias para la conservación de las cosas sociales [...].

8. Estamos de acuerdo en que la totalidad de las unidades, y por tanto el edificio de propiedad horizontal, es de propiedad de la sociedad; este constituye el capital fijo de la sociedad. Cada socio hizo su aporte para

construirlo, lo que se tradujo en un *beneficio*: el derecho *con efecto real* a que se le adjudique una unidad de propiedad horizontal. Culminada la construcción del edificio, el objeto social se cumplió y la sociedad teóricamente debió disolverse una vez se obtuviera la habilitación final, pero en los hechos siguió vigente con un patrimonio social, el edificio, cuyas unidades están prometidas en adjudicación (y, debido a la aplicación de la ley 8.733, está protegido ante terceros). Es la sociedad la propietaria del edificio, y mantenerlo conlleva determinados gastos de conservación. Las expensas necesarias para mantener el bien social no son otra cosa que lo que la Ley de Propiedad Horizontal, n.º 10751, define como *gastos comunes*.

A falta de estipulación contractual, el Código Civil establece para las sociedades civiles, y especialmente en el artículo 1888, que cada socio debe soportar las pérdidas proporcionalmente a los beneficios que obtiene. Conforme al artículo 1904, inciso 3, cada socio tendrá el derecho de obligar a los otros a que hagan con él las expensas necesarias para la conservación de las cosas sociales y por tanto deberán contribuir a los gastos de conservación y mantenimiento del edificio. También le es aplicable el artículo 27 de la ley 10751 y, por tanto, todo lo que ella refiere a gastos comunes.

De acuerdo a estas disposiciones, los socios están obligados al pago de las expensas proporcionalmente al valor de la unidad que se les ha convenido adjudicar, siempre que interpretemos que en este tipo de sociedades el beneficio obtenido es el derecho a la adjudicación de la unidad *prometida* en adjudicación.

La sociedad, representando al resto de los socios y a los administradores de esta, podrá exigir al socio incumplidor el pago de las *pérdidas*, mediante un título ejecutivo, la *cuenta por gastos comunes*, formulado conforme a los artículos 1 y 2 del decreto-ley 15220, por el cual se modifican las disposiciones referentes al pago de gastos comunes.

El pago de los gastos comunes (en este caso, contribución a los gastos de mantenimiento de los bienes sociales) le será exigible a cada socio por la aplicación de los artículos 1888 y 1904, inciso 3.º, del Código Civil, referentes a las sociedades civiles.

Dicha obligación constituye un título ejecutivo conforme a las disposiciones del decreto-ley 15220, de 26 de noviembre de 1981, aplicables a todas las sociedades a que refiere el artículo 26 de la ley 10751.

La legitimación procesal activa la tiene la sociedad, que representa la voluntad de todos los socios por intermedio de sus administradores.

No es procedente la ejecución del crédito por gastos comunes por la hipoteca recíproca, pero sí es válido reclamar al socio incumplidor el pago de las expensas necesarias para la conservación del capital social. La cuota social está en el comercio de los hombres, es posible enajenarla a terceros, los cuales ocuparán el lugar del socio original. Pero deberá tenerse presente lo que establece el contrato social en la cláusula undécima:

[...] para ceder las cuotas no solo se requerirá el consentimiento de la sociedad, sino además el consentimiento del Banco Hipotecario del Uruguay

cuando por la unidad que corresponda a la cuota que se proyecta ceder se haya recibido préstamo del Banco Hipotecario del Uruguay.

## CONCLUSIÓN

Entiende esta comisión que las sociedades civiles de propiedad horizontal de la ley 14804 se regulan supletoriamente por las normas del Código Civil. Están comprendidas por el artículo 26, 27 y 28 de la ley 10751. El socio, además de las obligaciones de aportar y de suscribir el convenio, tiene otras obligaciones que deberían establecerse a texto expreso en el contrato social, pero, en el caso de que estas no se estipulen, se le aplicará supletoriamente lo que establece el Código Civil; por ejemplo, en este caso, la obligación de hacerse cargo de los gastos que implique el mantenimiento del bien social, en la parte que le corresponde, de acuerdo a su cuota social, según los artículos 1888 y 1904, inciso 3.º, del Código Civil, y el artículo 27 de la ley 10751, en cuanto a que los socios se encuentran obligados a la contribución proporcional a su cuota para el mantenimiento del edificio, en las condiciones fijadas por esta ley.

Respecto a la legitimación procesal activa, será la sociedad civil a través de sus representantes la que podrá reclamar contra el socio incumplidor (artículo 1904 inciso 3 del Código Civil).

El procedimiento aplicable es de conocimiento de estructura monitoria (artículos 354 y siguientes del Código General del Proceso). No es procedente una ejecución de hipoteca recíproca, por falta de legitimación pasiva; se confundirían actor y demandado, ya que las unidades son de propiedad de la sociedad civil (artículo 6 del decreto-ley 14261 y artículos 5 y 25 de la ley 10751). El título ejecutivo del cual surge la obligación de pagar cantidad líquida y exigible es la cuenta presentada por el administrador y aprobada por el directorio de la sociedad (artículo 353, inciso 6, del Código General del Proceso y artículos 1 y 2 del decreto-ley 15220).

Se rematarán los derechos del socio sobre la unidad —eso es lo que actualmente se encuentra en su patrimonio—, en las condiciones jurídicas en que se encuentre, haciéndose las prevenciones pertinentes en los edictos judiciales y, en especial, lo previsto en la cláusula undécima del contrato social.

Esc. Claudia Fernández Echeverry  
Informante

El 23 de abril de 2014 la Comisión de Técnica Notarial Procesal, integrada por los escribanos Mariela Decaro, Sylvia Garmendia, Virginia Ortellado, Álvaro Duarte y Martín Sosa, aprueba el informe que antecede, elaborado por la escribana Claudia Fernández Echeverry.

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU  
el 20 de mayo de 2014, expediente 252/2013.*