

[PROPIEDAD HORIZONTAL. — Régimen para la tramitación de expedientes relativos a ascensores y montacargas, en edificios amparados al régimen de la ley N° 10751.]

RESOLUCION N° 46855

Montevideo, agosto 28 de 1962.

VISTAS: estas actuaciones en las que la Dirección de Instalaciones Mecánicas y Eléctricas expresa que entre los problemas administrativos que plantean frecuentemente los expedientes relativos a ascensores y montacargas correspondientes a las fincas de propiedad horizontal (Ley N° 10.751 de 25 de junio de 1946) existe uno que a su juicio convendría canalizar, a la mayor brevedad, hacia procedimientos definitivamente establecidos y amparados por la resolución superior;

RESULTANDO: que la mencionada Dirección se expide sobre el caso que plantea en los siguientes términos: "La naturaleza de los elementos que el Decreto N° 8556 de la Junta Departamental (ord. s/As. y Mont.) regula y controla en general, determina, en la casi totalidad de los casos, que la Administración Municipal, deba tener a su alcance, desde el punto de vista documental, a la persona responsable de intimaciones por obras (muchas urgentes), mejoras, corrección de deficiencias, etc., en los ascensores y montacargas, e incluso, por pago de tasas, multas y/o reposiciones. El Decreto N° 5.644 de la Junta Departamental, indica en su Artículo 11° que en los citados edificios, el Administrador reemplazará al propietario en todas las diligencias previstas en la Ordenanza Asimismo fija la obligación de comunicar las designaciones de Administrador, dentro de los 15 días. Por su parte el Artículo 19 de la citada Ley determina que el Administrador durará un año en sus funciones, pudiendo ser reelecto. En la práctica las comunicaciones por cambio de administrador o por reelección no se producen, y si bien el referido Artículo 19 indica también que si al vencimiento del mandato no se produjera nueva elección, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe reemplazante, —lo cierto es que la Administración Municipal mantiene su expediente, la mayoría de las veces, sin individualizar a su titular responsable, en ejercicio,— ya que espontáneamente, no se cumplen los artículos de la Ley y Reglamentación Municipal";

RESULTANDO: que la Asesoría y Dirección Jurídica comparte en todos sus términos el informe que sobre el problema planteado ha emitido su Escribano señor Oscar Trulla, cuyo texto es el siguiente: "El suscrito informante entiende que el régimen regulador para mantener informada a la Administración Municipal, de quién es la persona que administra un edificio de propiedad horizontal, ha sido establecida ya por el artículo 11 del Decreto N° 5.644. Desde luego que dicho artículo no ha creado en forma expresa, pero si lo ha hecho en forma implícita, el registro de mandatos de administradores de los edificios de referencia. Dicho Decreto rige desde el 24 de setiembre de 1947, y la situación actuales la siguiente: a) la Administración no ha reglamentado el funcionamiento de ese registro; y b) los administrados no se han dado por enterados de la existencia del art. 2 del referido artículo. En este estado de cosas debe manifestarse que las normas jurídicas municipales, son poco conocidas por nuestro pueblo, por ser esa la experiencia recogida durante 25 años en la baranda de la oficina, y también en mi estudio profesional, lo que indudablemente no puede causar sorpresa, pues lo expresado está corroborado a fs. 1 vta., de este expediente. Por eso se estima que una más amplia difusión de normas municipales vigentes llevaría a que su cumplimiento no sea un ideal sino una efectiva realidad; y esto sería fácil realizarlo dada la multiplicidad de medios de difusión con que contamos en nuestros días. Por la vía del reglamento deberán establecerse los datos que la Administración exigirá para que ese registro funcione debidamente. La función administrativa debe ser completamente expeditiva para que los administrados cumplan bien y gustosamente con las exigencias municipales que regulan la actividad de una colectividad. A tales efectos el suscrito propicia que las declaracio-

nes respectivas se hagan por duplicado en formularios que gratuitamente proporcionará la Administración. Una vez consignados los datos exigidos, el funcionario que reciba en baranda los formularios controlará en ese mismo acto el mismo y comprobado que se hayan efectuado las manifestaciones requeridas, le devolverá en ese mismo acto sellado y firmado el duplicado presentado; el ejemplar original servirá posteriormente para consignar en el registro los datos pertinentes. La gratuidad de dicho servicio es indispensable para su mejor cumplimiento y además por no tratarse de una gestión de los particulares, sino de una exigencia administrativa para una mejor y más rápida realización de la tarea de determinado servicio. A esta altura el suscrito no puede sustraerse a considerar lo manifestado a fs. 1 vta., respecto a lo consignado como comentario a lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley N° 10.751. Dicha norma sólo rige supletoriamente cuando no se ha otorgado reglamento de copropiedad (Art. 16 de la ley citada), y el suscrito como escribano no puege dejar de manifestar, en mérito a su experiencia, que el porcentaje de edificios que no estén regidos por un reglamento de copropiedad tiene que ser tan escaso que podrá tenerse presente, sobre todo si tenemos en cuenta, para una mayor ilustración, que la casi totalidad de dichos edificios fueron financiados con préstamos otorgados por el Banco Hipotecario del Uruguay y éste exige el otorgamiento de tal reglamento. ¿Y podríamos decir acaso que todos esos reglamentos determinan que el administrador durará un año en sus funciones? Estimo que no. Pero eso debemos estar a lo que resulte de esas declaraciones, y así sabremos con exactitud quién administra, cuál es el plazo del mandato, su posible continuidad en el cargo, etc. En cuanto se refiere al hecho de comunicarse a los Bancos de la Capital y a la Asociación de Escribanos del Uruguay, la existencia y funcionamiento del citado registro, no llenaría la finalidad perseguida, ya que: a) en lo que respecta a los Bancos, éstos tienden a desligarse de tales administraciones, por resultarles —al parecer— antieconómicas; y b) a la Asociación de Escribanos del Uruguay, porque los escribanos no tienen oportunidad de prevenir tal hecho a los dueños o administradores de dichos edificios, en virtud de que ya han otorgado su reglamento de copropiedad; sólo podrían haberlo para los que se otorguen en el futuro, y lo que se desea es que el registro funcione desde ahora y con respecto a todos los edificios de propiedad horizontal. Correspondería en consecuencia que la Dirección consultante, por considerarlo útil y necesario el registro mencionado, solicite al Concejo Departamental, quiera, en uso de sus facultades, se sirva reglamentar el artículo 11 del Decreto N° 5.644¹;

RESULTANDO: que la Dirección de Instalaciones Mecánicas y Eléctricas, en consonancia con lo expresado en el párrafo final de la exposición transcripta, de fs. 6 a fs. 7 formula el proyecto de reglamentación que a su juicio correspondería adoptar con respecto al artículo 11 del Decreto N° 5.644 de la Junta Departamental en lo que se refiere a ascensores en edificios que se construyan con arreglo a la Ley N° 10.751;

CONSIDERANDO: que estimándose oportuna la reglamentación proyectada, procede aprobar la misma;

ATENCIÓN: a lo expuesto;

EL CONCEJO DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO

RESUELVE:

- 1° — Aprobar el articulado que a continuación se determina, correspondiente a la Reglamentación del artículo 11 del Decreto N° 5.644 (1) de la Junta Departamental en lo que se refiere a ascensores en edificios que se construyan con arreglo a la Ley N° 10.751, (de 25 de junio de 1946):
 - 1° — La Dirección de Instalaciones Mecánicas y Eléctricas llevará un registro en el que constarán los siguientes datos:
 - a) Ubicación del edificio.
 - b) Número de padrón del mismo.
 - c) Nombre, domicilio y firma de la persona que haya resultado electa, por la asamblea de copropietarios como administrador.
 - d) Duración del mandato, con fecha de comienzo.
 - e) Nombre y domicilio legal del profesional ante quien haya sido dado el reglamento de copropiedad, si lo hubiere.
 - 2° — Es obligatoria la declaración, ante la D.I.M. y E. del administrador de edificios regidos por la Ley N° 10.751 con expresión de la duración del mandato, como asimismo la declaración del cese del mandato, dentro de los quince días de su designación, o del cese, en su caso.
 - 3° — El administrador es responsable ante el Municipio de Montevideo, de las exigencias reglamentarias emergentes del Decreto N° 8.556 (Ordenanza sobre Ascensores y Montacargas), (2) de las tasas y/o derechos aplicables, multas y reposiciones.
 - 4° — Las omisiones, determinarán la aplicación, por la D. I. M. y E., de las multas previstas en el Decreto N° 8.556, sin perjuicio de recurrir, si las circunstancias así lo aconsejaren, ante el Juzgado de competencia.
 - 5° — Las declaraciones para el registro de mandatos de administradores, deberán efectuarse en formularios por triplicado que la D. I. M. y E. facilitará gratuitamente y no devengará reposiciones de Timbres Municipales, ni al presentarse, ni al incorporarse al expediente. Para probar la exactitud de lo declarado será necesario exhibir, el acta de la asamblea celebrada de conformidad con el reglamento de copropiedad, donde se establezca la designación del administrador y término de su mandato. O bien; testimonio notarial, o copia fotostática de uno de tales documentos.
 - 6° — La declaración de que se trata, una vez aceptada, determinará el cambio de titularidad del o de los expedientes respectivos. El pago de las deudas atrasadas que existieran en este momento (multas, tasas, derechos o reposiciones) o las que por el mismo concepto se produjeran serán gestionadas

(1) Ver el Digesto Municipal, tomo I, pág. 484.
 (2) Ver el Digesto Municipal, tomo I, pág. 809.