

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Carlos Groisman, Gustavo Echavarría, Roque Molla, Juan Pablo Villar, Karen Bonner, Diego Séré, M.<sup>a</sup> del Rosario Marchese, Sandra Etcheverry, Stefanía Della Mea, Nicolás García Rodríguez, Margarita Puertollano, Mariana Capel, Adriana Amado, M.<sup>a</sup> Beatriz Vázquez, Mariella Spagnolo, Mariana Abó, Verónica Ubillos, Analía Cánepa, Ana Lía Méndez, Adriana Silva, Alejandra Portillo, Verónica Peláez, María Sienna, M.<sup>a</sup> del Carmen Cabrera y Daniella Cianciarulo, aprueba el informe que antecede, elaborado por el Esc. Gustavo Echavarría.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 3.8.2020, expediente 2377/2020.*

GASTOS COMUNES. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.  
ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. PROPIEDAD HORIZONTAL

#### Resumen

*Criterio de contribución en los gastos comunes que se generan en un edificio sometido al régimen de la ley 10.751 cuando en el reglamento de copropiedad no se ha establecido nada. Valor de la decisión de una asamblea de copropietarios que modifica el régimen legal cuando esta no se plasmó en la reforma del reglamento de copropiedad respectivo. La tutela de los derechos adquiridos. Necesidad de que las mayorías especiales cuenten, en su caso, con los propietarios titulares de los referidos derechos.*

Informe: Civil

#### Consulta

### **I. RELACIÓN DE HECHOS**

**2001.** *Reglamento de copropiedad.* Por escritura que el 22.11.2001 autorizó la Esc. SZ, el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) otorgó reglamento de copropiedad que regularía el funcionamiento del edificio construido, de

conformidad con las disposiciones de la ley 10.751, en un terreno ubicado en la localidad catastral Maldonado, padrón matriz ...1, conjunto habitacional ... (actualmente denominado «TC»).

**2001. Acta de asamblea.** Desde el inicio del funcionamiento del régimen propiedad horizontal en el edificio se había fijado un sistema de cuota única prefijada por conceptos de gastos comunes.

**2013. Modificación del reglamento de copropiedad.** El 5.11.2013, el BHU modifica el reglamento de copropiedad por escritura que el 5.11.2001 autorizó el Esc. AB; incorpora la cláusula denominada «Reserva de derechos» y se adjudica el uso exclusivo de los bienes comunes generales cuyo uso exclusivo no resulte del plano ni del reglamento de copropiedad.

**2015. Asamblea general extraordinaria de copropietarios.** Por asamblea general extraordinaria de 25.8.2015 y su cuarto intermedio de 7.9.2015, se ratificó el sistema vigente de distribución de las expensas comunes, implantado desde un primer momento en la copropiedad por el BHU, de la cuota única; se cuenta con el apoyo de las mayorías especiales de dos tercios, que representen las tres cuartas partes del valor del edificio (fundamento legal: ley 10.751, art. 5.º). En forma textual, en el acta de dicha asamblea, luego del levantamiento del cuarto intermedio, se consigna lo siguiente: «La administración informa que desde el comienzo del edificio, cuando administraba el BHU; luego, cuando continuaron la administración los promitentes compradores, y en la actual administración, con la anuencia del edificio, siempre la cuota fue igual para todas las unidades. En el año 2012 se acordó continuar con el sistema de cobranza con una cuota única para todas las unidades. Se cita esta asamblea con mayorías especiales [...]».

**2017. Asamblea general ordinaria de copropietarios.** Por asamblea general ordinaria del 23.11.2017, por mayoría simple de presentes, no habiéndose obtenido las mayorías especiales de dos tercios que representen las tres cuartas partes del valor del edificio, se modificó la forma de contribución de los gastos comunes, fijándose el criterio del valor real de la unidad tal como lo establece el artículo 5.º de la ley 10.751.

## II. CONSULTA

Se consulta:

1. La resolución de la asamblea general extraordinaria de 25.8.2015 y su cuarto intermedio de 7.9.2015, adoptada por las mayorías especiales ratificando la forma fijada de cálculo de gastos comunes de cuota única y apartándose del régimen legal previsto en el artículo 5.º de la ley 10.751, ¿supone una modificación del régimen legal?
2. Si la Asamblea, por lo acordado, es válida y eficaz.
3. Si el objeto de la resolución requiere de una mayoría calificada.
4. ¿Configura una hipótesis que precisa modificar el reglamento de la copropiedad?

5. La resolución adoptada en la asamblea general ordinaria de 23.11.2017, que modifica mediante esta vía lo convenido por otra asamblea de copropietarios, ¿requiere de las mayorías especiales de dos tercios que representen las tres cuartas partes del valor del edificio?
6. ¿Implicaría una nueva modificación del reglamento de copropiedad?
7. ¿Es nula por no haberse adoptado con el apoyo de la mayoría calificada?
8. Al no estar regulada en el reglamento de copropiedad la forma de contribución a los gastos comunes, ¿corresponde realizar una modificación a aquel para su reformulación?
9. La modificación introducida vía asamblea que altera derechos de copropietarios, quienes deberán contribuir al pago de los gastos comunes en una proporción mayor, ¿requiere de la unanimidad de copropietarios?
10. La variación de la forma de distribución de las expensas comunes convenida por los copropietarios con el apoyo de la mayoría calificada, ¿requiere de las mayorías especiales?; ¿es una modificación del reglamento de copropiedad?

### Informe de la Comisión de Derecho Civil

1. Surge de la relación de hechos antes formulada que en 2001, el BHU otorga reglamento de copropiedad y se remite, en lo que refiere a la contribución en los gastos comunes, a lo que dispone la ley 10.751; es decir, se aplicaría el artículo 5.º, el cual establece que la contribución en los gastos comunes se hará *en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes*. No surge de la letra de la consulta que hubiere tales estipulaciones adoptando un régimen diferente. Por lo expuesto, entendemos que es de aplicación el artículo 5.º de la ley 10.751.

2. En 2013 se otorga modificación del reglamento de copropiedad, pero dicha modificación no altera en nada lo dispuesto por el reglamento de 2001 en lo que atañe a la materia que nos ocupa, es decir, a la forma de contribución en los gastos comunes.

En 2015 se lleva a cabo una asamblea extraordinaria de copropietarios, la que ratificó el sistema vigente de distribución de gastos comunes y dice ser el de *cuota única*. Se obtuvieron las mayorías especiales: dos tercios de votos que representan tres cuartos del valor del edificio. *No se modificó el reglamento de copropiedad*.

La decisión de la asamblea es válida si no vulnera derechos adquiridos. En consecuencia, corresponderá constatar que en la toma de decisión par-

ticiparon todos aquellos propietarios que por efecto del cambio de régimen pudieren haberse visto afectados por la medida adoptada.

La asamblea de copropietarios no tiene la potestad de tomar decisiones por mayoría que afecten derechos adquiridos.

El profesor MOLLA expresa:<sup>152</sup>

El poder de las mayorías de copropietarios en propiedad horizontal ha sufrido un cambio radical a partir de la vigencia del decreto-ley 14.560, promulgado el 19 de agosto de 1976. Nos permitimos reproducir algunos conceptos expuestos sobre el tema en oportunidades anteriores («Régimen de las mayorías en la propiedad horizontal», conferencia dictada en la Asociación de Escribanos del Uruguay y publicada en la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 80, n.º 7-12 [jul.-dic. 1994], pp. 251-263; «Aplicaciones del nuevo principio en materia de propiedad horizontal establecido por la ley 14.560», en *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXVI, pp. 577-586). Así, en la conferencia citada dijimos: «La complejidad del tema no solo se vincula a la manera en que funciona el régimen de las mayorías, sino también a cuál es el alcance y el poder, así como la contracara del poder, que son los límites que tienen esas mayorías, por llamarlo de alguna forma, ya que, en realidad, el término correcto es cuáles son los límites que tienen los poderes conferidos por la ley al órgano soberano en materia de propiedad horizontal, que, como sabemos, es la asamblea de copropietarios [...]. La línea de la ley 10.751, desde el punto de vista del manejo de la copropiedad, fue muy clara; yo diría que fue una legislación que quiso fijar la situación en cuanto al contenido del derecho de cada cotitular. ¿Por qué? Porque estableció un sistema rígido en lo que hace a la posibilidad de cambios dentro del sistema. El principio rector fue la unanimidad.

La ley 14.560 va a marcar el segundo gran hito en cuanto al funcionamiento del régimen de la propiedad horizontal. Esta ley sí provoca un cambio radical. Esto es, sustituye un principio general por otro; el principio de la unanimidad es sustituido por el de las mayorías. Si estamos hablando de que hay un principio general que es sustituido por otro, en primer lugar tenemos que encontrar en el texto la norma que nos permita hacer esta aseveración, y en segundo término, si se trata de un principio general, podremos colegir que las situaciones que se planteen van a estar sometidas a ese principio. Consecuentemente, no regiré el argumento de la preceptividad o de la taxatividad de situaciones que pueda enunciar la ley, a diferencia de sostener que no se trata de un principio general, sino que la ley, para determinadas situaciones que enumera, ha concedido la posibilidad de una excepción al principio que regía bajo el imperio de la ley 10.751, que es el de la unanimidad.

152 MOLLA, Roque. «Régimen de las mayorías en propiedad horizontal». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XLV, pp. 995 y ss.

## EL LÍMITE DE LOS DERECHOS ADQUIRIDOS

La expresión «derechos adquiridos» puede entenderse reservada para el tratamiento del problema de la intertemporalidad de la ley.<sup>153</sup> En el tema que nos ocupa lo usaremos para identificar los derechos de los copropietarios en su calidad de integrantes de un inmueble en régimen de propiedad horizontal. También es de uso la expresión «derechos individuales», como expresa ZANÓN MASDEU en España.<sup>154</sup>

En ese orden de ideas, la disyuntiva se plantea entre quienes sostienen que el nuevo principio vigente en propiedad horizontal, inaugurado por el decreto-ley 14.560, consagra el poder irrestricto de las mayorías y quienes, como nosotros, entienden que existen límites al mencionado poder.

RISSO ABADIE expresa:<sup>155</sup> «El legislador no distinguió y no cabe al intérprete efectuar este tipo de discriminaciones. Creemos que las resoluciones de la asamblea de copropietarios no tienen que requerir entre sus votos favorables el del que tiene su derecho en la picota». Refiere la posición de la Asociación de Escribanos del Uruguay, en sentido contrario a la suya, y agrega:<sup>156</sup>

Todo parece indicar que esta doctrina de los derechos adquiridos no admite discusión entre cierta parte de la doctrina y la jurisprudencia. Ello ha llevado a un cercenamiento de la voluntad mayoritaria y a nuestro juicio es tan progresivo este corsé que se intenta imponer a la voluntad de la mayoría que hoy vemos que se afirma la necesidad de la unanimidad de voluntades para suprimir un servicio de agua caliente en una copropiedad, pues afirma que «se está en presencia de un derecho adquirido a la cosa en el estado en que se adquirió, comprendiendo el uso de los bienes comunes que integraban el edificio a dicha fecha, entre los que se encontraba el servicio de agua caliente» (*Revista*, tomo 72, n.º 1-6 [ene.-jun. 1986], p. 202).

Manifiesta RISSO ABADIE más adelante:<sup>157</sup>

Las normas de nuestro ordenamiento positivo son las mencionadas n.º 10.751, que rigió hasta 1976, en que sobreviene la n.º 14.560; esta se aplica de inmediato y no necesita apoyo doctrinario para que sus efectos sean totales, y así pensamos que, si una asamblea en forma unánime otorgó el uso de un bien común a X, hoy otra asamblea por mayoría lo podrá otorgar a Y, debiendo resarcirse al primero por el daño eventualmente causado. Este resarcimiento puede concederse en *natura* y así ha sucedido en la realidad

153 ROUBIER, Paul. *Les conflits de lois dans le temps*. París: Recueil Sirey, 1929.

154 ZANÓN MASDEU, Luis. *La propiedad de casas por pisos*. Barcelona: Ariel, s/a., p. 493.

155 RISSO ABADIE, Daniel. «Propiedad horizontal: modificación de reglamento de copropiedad; bienes comunes; derechos adquiridos; plano de mensura y reglamento de copropiedad; atribución de derechos». Jurisprudencia. Comentario de sentencia. En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 73, n.º 1-6 (ene.-jun. 1987), pp. 68 y ss.

156 RISSO ABADIE, Daniel. Ob. cit., p. 74.

157 RISSO ABADIE, Daniel. Ob. cit., p. 75.

con garajes, subsuelos, etc., o podrá ser por equivalente para el caso de un impedimento del procedimiento anterior. Todo esto basado en las normas del derecho común.

Finalmente expresa:<sup>158</sup>

En el derecho real de propiedad, ya sea por razones de interés público (artículo 32 de la Constitución de la República) o ya sea por razones de interés privado, nadie puede fijarse si su derecho es vulnerado. Solo podrá exigir la justa indemnización. Mucho menos podrá fijarse el damnificado si lo que se le quita es un derecho personal de uso sobre un bien que es propiedad de todos.

La profesora GNAZZO, citada por la sentencia que se comenta, es de opinión similar.

Por nuestra parte, hemos manifestado en diversos trabajos y en consultas evacuadas en nuestra calidad de coordinadores de la Comisión de Derecho Civil de la AEU la posición contraria a las reseñadas; esto es, las mayorías no tienen poderes irrestrictos, sino que su límite está señalado por el derecho de propiedad de los copropietarios de acuerdo con lo que establece la ley y el reglamento de copropiedad, en su caso. En trabajo publicado expresamos:<sup>159</sup>

La Asamblea de copropietarios, con la mayoría calificada exigida por la ley, podrá disponer en la forma expresada *supra*, pero no ilimitadamente. En efecto, tanto en lo referente a innovaciones sobre bienes comunes cuanto a la realización de obras nuevas por un copropietario, en ningún caso podrá disponerse de derechos adquiridos por cualquiera de ellos. En consecuencia, no podrá, como ya expresáramos en informes anteriores, quitarse el derecho de uso exclusivo de un bien común al titular de determinada unidad ni pretenderse la supresión de determinado servicio bien común.

La posibilidad de indemnizar o reparar a que refieren tanto RISSO ABADIE como GNAZZO no está contemplada en la ley. En cambio, la tutela de los derechos adquiridos es referida por la ley 16.871 de Registros Públicos, que a propósito de la desafectación total del régimen de propiedad, dispuesta por el artículo 14, o de una unidad, en el artículo 15 *in fine*, dispone: «Las mutaciones del régimen horizontal previstas en el presente artículo y en el artículo anterior serán inoponibles a los terceros con derechos vigentes registrados, perjudicados por los cambios relacionados, que no los hubieren consentido».

ZANÓN MASDEU expresa acerca de las facultades de la asamblea de copropietarios:<sup>160</sup>

158 RISSO ABADIE, Daniel. Ob. cit., p. 75.

159 MOLLA, Roque. «Aplicaciones del nuevo principio en materia de propiedad horizontal establecido por la ley n.º 14.560». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXVI, pp. 582.

160 ZANÓN MASDEU, Luis. Ob. cit., pp. 492 y ss.

Uno de los problemas más importantes y difíciles que se presentan es el referente al exceso de poder de la junta, es decir, si una deliberación invade la esfera de los derechos individuales de los partícipes y, por consiguiente, escapa a su competencia. Es evidente que la actividad que desarrolla la junta se encuentra limitada, según afirma PERETTI GRIVA, «por los preconstituidos e invariables derechos subjetivos de los condueños» [...]. En virtud del apartado 5.º del artículo 9.º de la ley de propiedad horizontal, los condueños están obligados a contribuir, con arreglo a su cuota de participación, en los gastos generales para el adecuado mantenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, etc. Por otra parte, el apartado b del artículo 3.º de la citada ley considera que la indicada cuota de participación servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad [...]. Si analizamos las anteriores disposiciones, veremos que tipifican unos derechos subjetivos para los propietarios de los distintos pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, esto es, fijan sus derechos y obligaciones sobre las cosas comunes. La junta no se debe inmiscuir en tales derechos, y por consiguiente, no puede reducirlos o aumentarlos en perjuicio de algunos condueños. La junta únicamente tiene facultades para deliberar en lo que concierne al uso y disfrute de tales partes comunes, y de forma que se tienda a una mayor conservación del edificio, por ejemplo, estará capacitada para deliberar en lo relativo a las obras de mantenimiento necesarias para la conservación de las cosas comunes, pero no alterar la anterior participación, es decir, si se realizara de forma no proporcional a las respectivas cuotas de participación, ello incumbiría a la unanimidad de los consensos.

En Italia, VISCO, en respuesta a la pregunta de hasta dónde alcanza el poder de la mayoría, contesta:<sup>161</sup>

El límite resulta de su específico fin de proveer a la administración de las partes comunes; de ahí la inadmisibilidad de atribución de poderes que por ley, son reservados al propietario [...]. La cuestión se reduce en estos términos: cuando la asamblea pueda deliberar en mayoría de modo que los efectos jurídicos se produzcan aún respecto de los no intervinientes y de quienes no consintieron. No puede una decisión de asamblea imponer prohibiciones y límites a la facultad de goce de los locales y como consecuencia sobre la facultad de darlos en arrendamiento a quien se quiera.

Cita en apoyo de su posición una sentencia del Tribunal de Nápoles del 10 de febrero de 1961 que ha expresado: «El valor de las cuotas individuales de condominio no puede ser determinado por la Asamblea tratándose de un objeto que incide sobre el derecho de propiedad de los condóminos individuales y ni siquiera sería suficiente una pericia».

161 Visco, Antonio. *Le case in condominio*, 6.<sup>a</sup> ed. Milán: Giuffrè, 1964, pp. 470 y ss. Traducción libre.

VIDIRI sostiene:<sup>162</sup>

En orden a la repartición de las expensas condominiales, es constante en jurisprudencia la afirmación de que las atribuciones de la asamblea, a estar al artículo 1153 C. C., están circunscriptas a la verificación de la aplicación en concreto de los criterios fijados por la ley, y no comprende el poder de introducir derogaciones a los mismos criterios, atento a que tales derogaciones, viniendo directamente a incidir sobre los derechos individuales de los singulares condóminos a través de una mutación del valor de la parte del edificio de su exclusiva propiedad, pueden conseguirse solamente con una convención a la cual él adhiera.

Luce relevante resaltar que las cuotas de dominio pueden sufrir variación en los casos autorizados por la ley. En particular, el ejercicio del derecho de sobreelevar a que refiere el artículo 13 de la ley 10.751 provocará dicha variación, ya que las nuevas unidades que se incorporen a las anteriores determinarán una redistribución de las mencionadas cuotas de dominio.<sup>163</sup>

3. Cabe referir que la jurisprudencia ha sido oscilante en el tema. Así, en el caso a que refiere el trabajo del profesor MOLLA citado, la sentencia de primera instancia amparó la demanda y declaró la nulidad de las decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios impugnadas. La sede entendió que la bonificación de gastos comunes futuros solamente podría hacerse mediante la modificación del reglamento de copropiedad otorgado por la unanimidad de los integrantes de la copropiedad. El fallo de segunda instancia<sup>164</sup> revocó la recurrida.

Por su parte, la Suprema Corte de Justicia, por sentencia 1.624/2018, adoptó un criterio contrario al del Tribunal de Apelaciones de 4.º Turno en el fallo referido:

En conclusión, la pretendida modificación del reglamento de copropiedad en relación a los valores de las milésimas correspondientes a cada unidad para contribuir en base a las mismas al pago de los gastos comunes solo puede efectivizarse concurriendo la voluntad unánime de todos los copropietarios; y si no se obtiene, no puede ser sustituida por el juez ha pedido de una mayoría, cualquiera que esta fuere.

Cabe consignar que de acuerdo con lo que se expresa en este informe, el requisito no es de la unanimidad de propietarios, sino el de la mayoría exigida por la ley para modificar el reglamento de copropiedad en la cual esté comprendida la voluntad de quienes fueren titulares de derechos adquiridos afectados por la modificación (circunstancialmente, pueden ser todos afectados, en cuyo caso se requeriría la unanimidad).

162 VIDIRI, Guido. *Il condominio nella dottrina e nella giurisprudenza*. Milán: Giuffrè, 1999, p. 272.

163 VISCO, Antonio. Ob. cit., p. 376.

164 TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL 4.º. Sentencia 119/2014.

4. Lo expuesto, sin perjuicio de que, en los hechos, el régimen de cuota única rigió para sus aceptantes, que, de acuerdo con la información aportada, serían todos los propietarios. No obstante, con carácter general corresponde afirmar que este criterio no rige respecto de los propietarios que no votaron a favor de la medida ni de los terceros de buena fe que hayan adquirido derechos basados en lo estipulado en el reglamento.

5. En 2017 se realiza una asamblea general ordinaria de copropietarios en la que no se obtienen las mayorías especiales legalmente exigidas. Por mayoría simple se modificó la forma de contribuir a los gastos comunes: se fijó el criterio del valor real de la unidad, el cual, técnicamente, era el que debía aplicarse, pues el reglamento se remitía al artículo 5.º de la ley 10.751 y nunca fue modificado. Más allá de no contar con las mayorías especiales, dicha resolución solo ratificó el régimen que correspondía aplicar, de acuerdo con el reglamento de copropiedad.

6. En definitiva, el régimen vigente, de acuerdo con el reglamento de copropiedad, es, a mi entender, el del artículo 5.º de la ley 10.751. La decisión de la asamblea de 2015 que pretendió modificar la forma de contribuir a los gastos comunes debe considerarse válida si contó con el voto de los propietarios cuyos derechos se hubieren visto afectados por la medida adoptada.

7. De haberse dado el extremo a que refiere el numeral anterior, para volver al régimen del artículo 5.º de la ley 10.751 *in totum* deben obtenerse las mayorías especiales (dos tercios de votos que representen tres cuartos del valor del edificio), las que también deben comprender el voto de aquellos propietarios que pudieren haberse visto perjudicados por la nueva decisión.

## CONCLUSIÓN

En conclusión, a los efectos de solucionar el problema planteado, correspondería:

- 1) comprobar si la asamblea de propietarios que resolvió cambiar el régimen de pago de expensas comunes de acuerdo al valor de las unidades contó con la conformidad de aquellos propietarios perjudicados por la decisión;
- 2) de ser afirmativa la cuestión a que refiere el numeral que antecede, que la modificación del régimen de pago por cuota única por el pago de acuerdo al valor de cada unidad sea resuelto por la asamblea de propietarios, con la mayoría de componentes de la asamblea especialmente convocada al efecto que representaren los tres cuartos del valor del edificio y en la que deberán estar comprendidos los votos de los propietarios a quienes afecte la medida;

- 3) en todos los casos, otorgar la modificación del reglamento de copropiedad a efectos de la oponibilidad de la modificación frente a terceros.

Esc. Dra. Alicia González Bilche  
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Carlos Groisman, M.<sup>a</sup> del Rosario Marchese, Juan Pablo Alonso, Marynés Van Cranembrouck, Diego Séré, Adriana Goldberg, Silvia Vázquez Sepúlveda, Nicolás García Rodríguez, Ana María De Mello, Mariana Capel, Sabrina Buono, Marcela Aldana, Florencia Manfredi, Lourdes Mainé, Beatriz Vázquez de León, Sandra Etcheverry, M.<sup>a</sup> Emilia Quijano, Verónica Peláez, M.<sup>a</sup> Inés Casatroja, Verónica Ubillos, Adriana Amado, Gustavo Echavarría, M.<sup>a</sup> del Pilar Ramírez, Francisco Mastropierro, Daniella Cianciarulo, Roque Molla y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por la Esc. Alicia González Bilche.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 3.8.2020, expediente 2378/2020.*