

GARAJE. BIENES COMUNES. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. PROPIEDAD HORIZONTAL. GASTOS COMUNES

Resumen

El garaje es un bien común de uso común. Por lo cual, cuando operó la enajenación de una unidad, también operó la enajenación de las cuotas indivisas que a tal unidad le corresponde en los bienes comunes, entre ellos, el garaje. En tal sentido, el no haber mencionado esta circunstancia en los negocios respectivos no le quita a la propietaria de la unidad el derecho a utilizar el garaje.

Informe: Civil

Consulta

Se trata de un edificio de propiedad horizontal del padrón matriz ...1, construido por la ley 10.751, con el permiso de construcción ..., habilitado por la autoridad municipal el 24.3.1953. La unidad que interesa es la 501 (antes 11), del padrón individual ...1/501 (antes padrón ...2), que —según el plano de fraccionamiento horizontal del Agr. EF de agosto de 1952, aprobado por la Dirección del Plan Regulador de Montevideo el 20.5.1953 e inscrito en la Dirección Nacional de Catastro el 27.5.1953 con los números ... al ...— se ubica en el quinto piso a cota vertical más 16 metros con 83 centímetros y tiene una superficie de 111 metros cuadrados con 4.257 centímetros cuadrados. Le corresponde como bien particular el depósito 10, ubicado en la planta baja a cota vertical más 0 metros con 93 centímetros, con una superficie de 3 metros cuadrados con 1.506 centímetros cuadrados.

I. PROCESO DOMINIAL

3.10.1958. Compraventa del apartamento 11, empadronado con el número ...2, depósito 10 y una cuota parte en el garaje bien común ubicado en la planta subsuelo, cónyuges MVCG y MLMA a/f. JLRG, JRRG, JCRG, DJRG y AMRG, los cuatro primeros c/c. ADF, MLPV, RR y GR, y la última, soltera, en común proindiviso y por partes iguales, ante el Esc. CCO, inscripta el 9.10.1958. Le corresponde como bien particular el depósito 10.

27.7.1966. Compraventa de tres quintos indivisos del padrón ...2, cónyuges JLRG y ADF, JRRG y MLPV y JCRG y RR a/f. AMRG, soltera, ante el Esc. WUP, inscripta el 9.8.1966. La compraventa comprende los tres quintos de la unidad señalada con el número 11 y una cuota parte en el garaje, bien común, ubicado en la planta subsuelo. Le corresponde como bien particular el depósito 10.

1.11.1983. Compraventa de un quinto indiviso del padrón ...1/501 (antes padrón ...2), cónyuges GRO y MDRG a/f AMRG, soltera, ante el Esc. HLR, inscrita el 29.11.1983 con el número ... al folio ... del libro ... Consta que a la unidad le corresponde el bien particular depósito 10, y no dice nada del garaje.

30.9.1995. Compraventa, AMRG, soltera, a/f. EEMA, viuda de segundas nupcias con JS, ante el Esc. SNF, inscrita el 10.10.1995. Se considera parte integrante de esta escritura el reglamento de copropiedad autorizado por el Esc. FF el 19.10.1954. Consta que a la unidad le corresponde el bien particular depósito 10 y que la enajenación incluye el servicio telefónico ..., pero nada dice del garaje. El reglamento de copropiedad fue autorizado por el Esc. FF el 19.10.1954, inscripto en el Registro General del Traslaciones de Dominio con el número ... al folio ... del libro ... y en el Registro de Hipotecas con el número ... al folio ... del libro ...

Seguidamente citaré varios artículos que vienen al caso, con algunos destacados.

Artículo 2: «B) Construcciones: I. Bienes comunes: a) Subsuelo: ... Los bienes comunes correspondientes a este piso son: garaje, cajas de ascensores y escalera...».

Artículo 4: «El garaje se considera bien común, pero su utilización corresponderá exclusivamente a los departamentos a los que respectivamente se les asigna por este reglamento. (Artículo seis)».

Artículo 6:

Al sólo efecto de su utilización, el garaje se divide en 28 (veintiocho) cuotas partes, cada una de las cuales representa el derecho a depositar un automóvil dentro del perímetro de aquel, en sitio no fijo. Dichas cuotas partes se distribuyen y adjudican así: 1 (una) cuota a cada uno de los departamentos números tres al once, y trece al veintinueve, inclusive; y 2 (dos) cuotas partes al apartamento número doce. (Artículo dos).

Artículo 8:

Cada propietario será dueño exclusivo de su departamento y copropietario de los bienes afectados al uso común. (Artículo 2 de la ley citada). Los bienes en copropiedad no son susceptibles de división, en ningún caso. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, se entenderán comprendidas esos derechos, y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos separadamente del departamento a que acceden. (Artículo 4 de la ley citada)».

Artículo 15: «El garaje solamente podrá ser utilizado para guarda de automóviles de los habitantes del edificio. Los condóminos poseedores de cuotas partes del garaje podrán acordar un reglamento de uso del mismo».

Artículo 19: « La asamblea de propietarios reglamentará el funcionamiento interno del edificio, sus servicios generales y el uso de los bienes comunes, en cuanto no lo esté por el presente reglamento».

Artículo 24: «En las expensas relacionadas con el garaje, sólo intervendrán y participarán los propietarios con derecho a su utilización, a prorrata de las cuotas partes de cada uno».

Artículo 46:

Compete a la asamblea de propietarios: A) todo lo concerniente a la administración, conservación, goce y uso de los bienes comunes, C) modificar el reglamento, así como el número o el valor de las participaciones comunes, para lo cual se exigirán los votos conformes de todos los propietarios.

El reglamento de 1954 incluye el garaje entre los bienes comunes, pero su utilización corresponde exclusivamente a los departamentos que se designan. En realidad, el uso corresponde a todas las unidades (al apartamento 12 doble), salvo las dos de la planta baja, los apartamentos 1 y 2 (art. 6). Después agrega que, al solo efecto de su utilización, el garaje se divide en 28 cuotas partes, cada una de las cuales representa el derecho a depositar un automóvil en un sitio no fijo, y al apartamento 11 (hoy 501) se le adjudica una cuota parte.

En 1958, cinco hermanos (cuatro casados y una soltera) compraron un apartamento; en ese momento, el apartamento 11, con el padrón individual ...2. La compraventa incluía un bien particular, el depósito 10, y una cuota parte en el garaje bien común ubicado en la planta subsuelo. En 1966, una de las hermanas, AMRG, compró la parte a tres hermanos y sus cónyuges. La compraventa comprendía los tres quintos de la unidad señalada con el número 11, del padrón ...2, y una cuota parte en el garaje, bien común, ubicado en la planta subsuelo. Le correspondía como bien particular el depósito 10. En 1983, AMRG compró el quinto que le faltaba a la otra hermana y su cónyuge, ahora padrón individual ...1/501. Consta que a la unidad le corresponde el depósito 10, y no dice nada del garaje. En 1995, AMRG, que ya era dueña del 100 %, vendió el apartamento 501, del padrón ...1/501, a EEMA. En la escritura dice que se considera parte integrante de esta escritura el reglamento de copropiedad autorizado el 19.10.1954, que a la unidad le corresponde el depósito 10 y que la enajenación incluye el servicio telefónico ..., pero nada dice del garaje. Entonces, en la compra del último quinto y en la venta posterior de la unidad a EEMA no se dijo nada del garaje.

Actualmente, los lugares en el garaje son insuficientes y se alquilan dos garajes fuera del edificio. EEMA no tiene vehículo.

La asamblea no habría procedido nunca a regular el funcionamiento del bien común garaje tal como lo prevén los artículos 19 y 46 literal A del reglamento. Tampoco se tiene conocimiento de que los titulares de las cuotas partes hayan acordado un reglamento de uso, de acuerdo al artículo 15.

A EEMA la administración del edificio y algunos integrantes de la asamblea, por un lado, le niegan el derecho a garaje porque no se puso nada cuando compró, pero, por otro, le cobran las reparaciones que se han hecho (la reja de acceso, por ejemplo, que fue cambiada) e, incluso, ella contribuye al pago del alquiler de los dos garajes fuera del edificio.

II. CONSULTA

Se consulta lo siguiente:

- A. Si, tal como está la documentación hoy, EEMA tiene o no derecho a usar el garaje, 1/28 cuota parte prevista en el reglamento y si, por tanto, en caso de que quiera vender el apartamento, puede anunciarlo con garaje.
- B. Si, en caso de que no tenga derecho al garaje, igualmente la copropiedad puede cobrarle, por ejemplo, las expensas de conservación y mantenimiento de este bien común.
- C. Si, en caso de que tenga derecho al garaje, puede alquilarlo a personas de dentro o fuera del edificio, en tanto ella no tiene vehículo propio.

III. OPINIÓN DEL CONSULTANTE

En cuanto al punto A, de acuerdo a la ley 10.751 (art. 4) y al reglamento (art. 8), no puede haber un derecho al garaje independiente de la unidad, dado que en este caso el garaje es un bien común. El reglamento claramente establece que a esta unidad le corresponde una cuota parte en el garaje, con el derecho a estacionar un vehículo en un lugar no fijo (art. 6). Y esa circunstancia no la cambia la ausencia de mención al respecto en las escrituras de enajenación de la unidad (más allá de lo que pueda entenderse de buena práctica), pues estas no pueden modificar el reglamento. En el caso, incluso, en 1995 se consagró, a texto expreso, que el reglamento se considera parte integrante de la escritura de compraventa.

Al reglamento de copropiedad

lo debemos categorizar como negocio jurídico estatutario en atención a que sus efectos no solo alcanzan a quienes otorgan, sino que también alcanzan a todo aquel que les suceda en el dominio de las unidades de propiedad horizontal. [...] Lo precedentemente expuesto no es una mera elaboración teórica, sino que está consagrado expresamente en el artículo 16 de la ley 10.751. [...] De lo antes expresado se deduce, sin mayor dificultad, que las estipulaciones contractuales no pueden modificar el contenido normativo del reglamento de copropiedad; siendo una cuestión de orden jerárquico normativo, en caso de existir contradicción u oposición entre lo establecido en un contrato y lo que dispone el reglamento de copropiedad, se estará a lo que disponga este último.²¹⁴

Aquí no hay contradicción u oposición, sino, en todo caso, omisión en mencionar a texto expreso el derecho al garaje. Pero en la transferencia del apartamento se encuentran comprendidos los derechos en los bienes

214 *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 88, n.º 1-6 (ene.-jun. 2002), p. 156. En igual sentido: *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 82, n.º 1-12 (ene.-dic. 1996), p. 144.

comunes (ley 10.751, art. 4; reglamento, art. 8), por lo que EEMA adquirió el derecho al garaje (bien común) al devenir propietaria de la unidad 501. Incluso, parecería que las escrituras de 1958 y 1966 son inexactas en cuanto incluyen una cuota parte en el garaje bien común dentro del objeto de la compraventa. Tal inclusión sería correcta, en cambio, si el garaje fuera un bien particular o una unidad de propiedad horizontal independiente en copropiedad —régimen del C. Civil— de varias personas. Pero no en el caso en que expresamente se lo categoriza como bien común (reglamento, arts. 2.B.I.a y 4). «La categoría de bien a la que corresponde el garaje, a quienes corresponden los poderes de utilización del mismo y su magnitud, surgirá necesariamente del reglamento de copropiedad».²¹⁵ Tal lo que aconteció en el presente (reglamento, arts. 2.B.I.a, 4 y 6).

Concluimos, pues, que EEMA tiene derecho al garaje por ser propietaria del apartamento 501 y, en caso de enajenación de la unidad, esta comprendería tal derecho. En cuanto al punto B, a nuestro juicio, el edificio se contradice en cuanto, por un lado, le niega a EEMA el derecho al garaje, pero, por otro, le cobra todo lo relacionado con este. El artículo 24 del reglamento es claro a este respecto: sólo contribuyen a las expensas relacionadas con el garaje los propietarios con derecho a utilizarlo. En cuanto al punto C, consideramos que, como cualquier derecho, puede ser objeto de negocios jurídicos. Lo que la ley 10.751 (art. 4) y el reglamento (art. 8) prohíben es la transferencia, el gravamen y el embargo de los derechos en los bienes comunes, separadamente de la unidad a la que acceden. Pero, en cambio, un arrendamiento sí puede celebrarse, con la única limitación de que no se otorgue a personas ajenas al edificio, en tanto el artículo 15 del reglamento dispone que solo pueden guardar vehículos los habitantes del edificio.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

El presente informe se restringirá a despejar las interrogantes planteadas.

1. En el caso que nos ocupa, el garaje es un bien común de uso común. Por lo cual, cuando operó la enajenación de la unidad 501, también operó la enajenación de las cuotas indivisas que a tal unidad le corresponde en los bienes comunes, entre ellos, el garaje. En tal sentido, el no haber mencionado esta circunstancia en los negocios respectivos no le quita derecho a EEMA a utilizar el garaje, bien común de uso común. Por lo tanto, si EEMA se propone vender la unidad 501, puede decir que se vende la unidad 501 y mencionar que en el edificio hay un garaje que es un bien común de uso común y que no hay una reglamentación para la utilización de este. Por lo cual se comparten las consideraciones vertidas por la escribana consultante a este respecto.

²¹⁵ *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 88, n.º 1-6 (ene.-jun. 2002), p. 157.

2. En relación con las interrogantes B y C, debe decirse que la Comisión de Derecho Civil ha venido siguiendo el siguiente criterio:

- a) Principio general: la contribución en los gastos comunes corresponde a todos los copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la ley 10.751, en proporción al valor de su unidad (art. 4).
- b) Excepción: si el gasto se genera a consecuencia del deterioro provocado por el uso, los gastos que se originen deberán ser costeados por los titulares de las unidades que usan o potencialmente pueden usar los bienes o servicios respectivos.

Modernamente, la doctrina distingue entre:

- los gastos comunes que son *consecuencia directa del uso convencional* de los bienes y
- aquellos que se ocasionan *por reparaciones* que se dan como consecuencia de la vetustez, el desgaste natural del edificio.

Respecto de los primeros, contribuyen aquellos que usan, mientras que a los segundos concurren todos los copropietarios; en ambos casos en forma proporcional a su participación en la copropiedad. En este mismo sentido se pronuncia el reglamento de copropiedad que nos ocupa: el artículo 24 establece que *solo contribuyen a las expensas relacionadas con el garaje los copropietarios con derecho a utilización*: debe contribuir en la medida en que se trate de obras de mantenimiento, como en relación con todo bien común de uso común.

3. Respecto de la última interrogante, debe decirse que el artículo 15 del reglamento de copropiedad, transcripto por la colega consultante, establece que el garaje solamente puede ser utilizado para la guarda de automóviles de los habitantes del edificio.

Esc. Dra. Alicia González Bilche
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Marcela Aldana, Sabrina Buono, María Inés Casatroja, María Laura Conde, Gustavo Echavarría, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, José Pedro Illia, Adriana Inciarte, Ana Irabedra, Mónica Jover, María del Rosario Marchese, Laura Martínez Baldizoni, Roque Molla, María Alejandra Portillo, María Carmen Reyes, Mariella Spagnolo, Florencia Tejería 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 15.10.2019, expediente 2173/2019.