GASTOS COMUNES. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. PROPIEDAD HORIZONTAL

Resumen

La unidad local 030, situada en la puerta de un edificio de propiedad horizontal que consta de cuatro bloques, no debe contribuir a los gastos de los servicios de los cuales, por su ubicación, no está necesariamente destinada a servirse. La regla que establece que todos los copropietarios contribuyen al pago de los gastos o las expensas comunes admite excepciones, que deberán estar a texto expreso en el reglamento de copropiedad. En este caso se estipuló, con relación a los gastos por honorarios de administración, que corresponden a todos los copropietarios. La asamblea que trató este punto no puede considerarse un punto de partida para el pago. La obligación ya estaba consagrada en el reglamento vigente en el edificio.

Informe: Civil

Consulta

Se trata de un edificio de propiedad horizontal regido por la ley 10.751 y el decreto-ley 14.261, capítulo III, padrón matriz …1, integrado por cuatro bloques: el edificio sobre la avenida A, el edificio sobre la calle B, el bloque garaje y el bloque galería. Esta última se integra por 29 unidades físicamente sitas en la misma galería, y la unidad 030 fuera de esta, con acceso y servicios propios e independientes de los del bloque.

Según el plano del Agr. JG, de mayo de 1982, cotejado por el Servicio del Plan Regulador de la Intendencia Municipal de Montevideo el 11.4.1983 e inscripto en la Dirección General de Catastro el 12.5.1983, con el número …, el padrón matriz tiene un área de 918 metros cuadrados, con 19,96 metros de frente al norte de la avenida A y 16,05 metros de frente al este de la calle B, sin ser esquina. La unidad 030, del padrón …1/030, se ubica parte en la planta baja, a cota más 30 centímetros, con una superficie de 66 metros cuadrados y 59 decímetros cuadrados, y parte en el subsuelo, a cota menos 2,47 metros, con 42 metros cuadrados y 18 decímetros cuadrados, con un área total de 108 metros cuadrados con 67 decímetros cuadrados. A la unidad se accede por la avenida A, número …

El edificio se rige por el reglamento de copropiedad otorgado el 6.7.1979 en la escritura autorizada por el Esc. ACR, inscripto en el Registro de Traslaciones de Dominio de Montevideo (número …, folio …, libro …) y en el Registro de Hipotecas de la primera sección (número …, folio …, libro …), y por la modificación de este, otorgada el 28.10.1983 en la escritura autorizada por el Esc. VCC, inscripta en el Registro de Traslaciones de Dominio de Montevideo (número …, folio …, libro …) y en el Registro de Hipotecas de la primera sección (número …, folio …, libro …).

Los copropietarios del bloque galería M determinaron en una asamblea celebrada en 2018 que el local 030 debe contribuir al pago de los gastos correspondientes a los honorarios de administración en su porcentaje de milésimas. Sobre esto, el suscrito opina que no corresponde, por los siguientes argumentos.

El reglamento de copropiedad es el estatuto fundamental que contiene la regulación de los derechos y las obligaciones de los titulares de las unidades en régimen de propiedad horizontal y regula la convivencia dentro de la copropiedad y su mantenimiento, con el alcance que la ley le brinda.[300] El artículo 16 de la ley 10.751 expresa:

> Los propietarios de los departamentos o pisos en que se divida un edificio, o los promitentes compradores en su caso, podrán acordar los reglamentos de copropiedad, con el fin de *precisar los derechos y obligaciones*. […] Reducidos a escritura pública, estos reglamentos serán inscriptos en el Registro de Traslaciones de Dominio y tendrán fuerza obligatoria, incluso para los sucesores a cualquier título de los otorgantes.

En cuanto a los gastos comunes, son erogaciones que corresponden a la conservación, la reparación y la utilización de bienes comunes, la administración del edificio, el pago de las remuneraciones y las cargas sociales del personal, las innovaciones sobre las partes comunes del inmueble y demás sumas destinadas a mantener el buen funcionamiento del régimen de propiedad horizontal. En síntesis, garantizan el funcionamiento de los edificios de propiedad horizontal en su conjunto.

El artículo 5 de la ley 10.751 establece como norma general el principio de responsabilidad de cada copropietario en la contribución de las expensas comunes en la medida del valor de su unidad:

> Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias, a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

El artículo 6 de la ley 14.261 dispone: «Cada una de las unidades quedará gravada a favor de los propietarios de las otras, en garantía de los gastos de conservación y reparación de los bienes comunes, primas de los seguros y demás expensas necesarias».

Se suelen diferenciar las expensas comunes de las extraordinarias: las primeras corresponden a los gastos ordinarios y habituales del edificio; las segundas son excepcionales en situaciones de mejoras en el inmueble. Las comunes se generan por *gastos y servicios necesarios* para el uso y el goce del inmueble, el mantenimiento, la reparación, la reconstrucción, los

300 El reglamento rige la copropiedad. Los condóminos ingresan y egresan de ella sin el consentimiento ni el conocimiento de los demás por el solo hecho de adquirir o enajenar la unidad. Su obligatoriedad para los sucesores singulares surge de la adhesión ínsita al ingresar a la copropiedad, forma parte del título de adquisición.

impuestos que graven el edificio por aportes a la seguridad social y el buen funcionamiento del edificio. Junto con el poder individual hay uno colectivo, dirigido a la administración del edificio como unidad y a los bienes comunes en general. En consecuencia, hay una responsabilidad proporcional al derecho de cada condómino en los bienes comunes. La ley y el reglamento de copropiedad pueden determinar excepciones en que no se participa y, por lo tanto, no existe responsabilidad. El *principio subyacente es que paga quien tiene derecho de usar*, independientemente de que utilice o no el bien o servicio, aun en forma temporaria o definitiva. El principio rector es el soporte de todos los copropietarios a los gastos y las expensas propios del sistema de comunidad. Pero, como toda regla general, puede incurrir en una indeseada arbitrariedad si colide con situaciones particulares. La propia normativa contiene excepcionamientos para paliar desigualdades y adecuar el tratamiento a situaciones diferenciales por su naturaleza.

En el caso, la interpretación armónica y lógica de los artículos 9, 10, 14 y 18 del reglamento solo puede hacerse en el sentido de que el local 030 solamente debe participar en cuanto tenga lugar respecto a aquellos elementos imprescindibles para el mantenimiento y la conservación del edificio. Ante esta situación corresponde analizar si alguno de los gastos —que en el respectivo estado de cuenta se individualizan en distintas columnas (los referidos a los honorarios de administración se señalan en la I)— es brindado por la copropiedad al local 030 y, por tanto, el propietario de este debe contribuir. En este sentido, una comunidad responsable jurídica y materialmente debe reconocer que *aquellos copropietarios insusceptibles de constituirse en beneficiarios de servicios que les son intangibles de forma alguna deben estar obligados a sus pago*. Tal es el caso del local 030: con acceso y entrada independiente de la galería y abastecimiento de servicios públicos propios, no tiene una necesidad objetiva de usar los servicios que otros copropietarios utilizan necesariamente. A desigual situación, desigual tratamiento.

La interpretación del reglamento debe tener presente su totalidad, a los efectos de extraer la voluntad expresada. Es cierto que no existen cláusulas que *expresamente* indiquen que este local está excluido de los gastos comunes, pero esta línea de pensamiento puede llevar a interpretaciones erróneas. La interpretación contextual sigue el principio de que el pago de gastos comunes obedece a una lógica: la contribución de los propietarios de las unidades debe alcanzar a los de mantenimiento y conservación que se originen por el uso de los bienes que, por su ubicación y destino, sean aprovechados por las unidades. Así, la ley determina que las unidades de planta baja están exentas de contribuir al mantenimiento de los ascensores. Con el mismo criterio, por las mismas razones lógicas, las unidades que carecen de servicios comunes deben estar excluidas de contribuir a estos, salvo al pago de aquellos producidos por causas ajenas al uso (el transcurso del tiempo, la vetustez, vicios en la estructura, eventos climáticos, etc.). En lugar de sostenerse una igualdad originada en ser copropietarios, debe

atenderse la *razonable desigualdad* dentro de esa categoría, basada en la distinta ubicación jurídica y material dentro de la misma copropiedad. Siguiendo tal pensamiento, en las cláusulas del reglamento antes indicadas hay referencias a los gastos comunes, y que se procede a gravar a determinados copropietarios usuarios de bienes comunes en exclusividad en forma diferente a los demás propietarios de unidades.

Como expresa el maestro Miranda:

> Con carácter general no pueden ser objeto de regulación por voluntad de los propietarios aquellos aspectos que integran la esencia del sistema creado por la ley, afectan el interés general (social) y los principios tuitivos de la personalidad. En tal sentido, no puede modificarse el objeto de la propiedad exclusiva fijado en el artículo 1, incluyéndose en él espacios dependientes de otro o sin salida a la vía pública: habitaciones, cabinas de servicio, etc. Tampoco puede alterarse la organización del derecho en base a propiedad exclusiva y copropiedad, fijada en el artículo 2, ni los atributos y poderes inherentes al dominio y condominio (arts. 6, 14 y 4, inc. 2), ni excluirse la participación en los bienes comunes y en las expensas necesarias para su conservación, reparación y administración; derogar la imposición de uso ordenado y las prohibiciones que conducen a él (art. 9).

Cada copropietario debe contribuir al pago de las expensas comunes según el valor de su unidad. Asimismo, *no deberá contribuir a los gastos por servicios de los cuales*, por su ubicación, *no esté* necesariamente *destinado a servirse*. Es de esencia del sistema de propiedad horizontal que están exonerados del pago de los gastos de conservación y mantenimiento de bienes comunes originados en el uso los titulares de unidades que no usan tales bienes y servicios. Así, respecto a los bienes y los servicios que, por su ubicación y destino, no pueden ser usados por el local 030, el propietario de este no debe contribuir, en virtud del criterio de que paga quien se beneficia de los gastos de mantenimiento y conservación. En síntesis, aun a falta de texto expreso, corresponde excluir a determinados propietarios del pago de gastos comunes derivados de servicios ajenos a sus unidades, así como establecer aquellos casos en los cuales estos deben arrogarse a toda la copropiedad.

Nos preguntamos, en todo caso, si corresponde trasladar a la administración los gastos por las cuentas de OSE y la tarifa de saneamiento propias de la unidad 030. Evidentemente, la respuesta es no, por la aplicación lógica de los principios. En el caso, el local 030 es insusceptible de beneficiarse de los servicios de agua, electricidad, limpieza, vigilancia, personal que se brinda a los locales 001 a 029, y, por imperativo lógico, va de suyo que *si no debe pagar tales servicios, tampoco ha de contribuir a la administración accesoria a estos*. Es un hecho de la realidad que el local mencionado tiene acceso y servicios públicos independientes (UTE, OSE, saneamiento) a los de la galería y, por el principio lógico de que *lo accesorio sigue la suerte de lo principal*, la administración no está abonando los gastos del local y, por tanto, no debería percibir los honorarios de este. Ante la falta de servicios

comunes, no hay gastos comunes y, en consecuencia, no corresponde pagar la administración de los gastos comunes.

Adicionalmente a este tema, también se ha cargado a la unidad 030 la cuota parte de la deuda de la copropiedad con la administración del bloque, por sumas pagadas por esta, financiada en seis cuotas. Estos gastos son anteriores a la asamblea que decidió que la indicada unidad debe contribuir a los honorarios de la administración, por lo que, de plano, corresponde que no le sean imputables a la unidad.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

La consulta plantea dos interrogantes concretas en relación con la unidad local 030, situada en el block galería de un edificio (integrado por cuatro bloques), que no comparte servicios con el resto de los locales del block galería ni con los tres bloques restantes, lo que no genera gastos comunes. Dichas interrogantes son las siguientes: *a*) si a la unidad local 030 le corresponde pagarle los honorarios a la administración del edificio; *b*) si lo resuelto por la asamblea de copropietarios celebrada en 2018 es legítimo o no. Si bien el caso planteado fue evacuado, en parte, por esta comisión en distintas consultas efectuadas oportunamente, consideramos importante destacar los siguientes puntos.

A. Primera consulta: si le corresponde o no al local comercial 030 pagar los honorarios de la administración

I. En el artículo 5, la ley 10.751, de Propiedad Horizontal, establece el principio de responsabilidad de cada propietario en la contribución de las expensas comunes:

> Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes. El dueño o dueños del piso bajo y del subsuelo quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y la reparación de escaleras y ascensores, no siendo condóminos en ellos.

El principio rector resulta ser que los copropietarios deberán soportar todas las expensas características del propio régimen de copropiedad al que están sometidos, en principio, con las excepciones que el propio artículo establece en el inciso 2. Asimismo, la ley citada en el artículo 16 en sede de «la administración del edificio» establece la facultad de los copropietarios de regularse a través del otorgamiento de un reglamento de copropiedad, escritura pública por la cual se precisan los derechos y las obligaciones, los cuales tienen fuerza obligatoria para ellos y sus sucesores a cualquier título. Por lo tanto, la ley autoriza, a través del reglamento de copropie-

dad, que los propietarios se autorregulen y se impongan determinados derechos y obligaciones independientemente de las estipuladas en la leyes, los cuales deben ser cumplidos y respetados por toda la copropiedad. Esta comisión ha informado en reiteradas ocasiones que es posible estipular en el reglamento cláusulas que limiten o exoneren a determinadas unidades del pago de determinados gastos comunes —por ejemplo, en materia de reparaciones—, pero si el daño se debe a vicios causados por el paso del tiempo, la vetustez o motivos similares que sean estructurales y ataquen la existencia, la seguridad o la conservación del propio edificio, dicha reparación debe ser soportada por todos los copropietarios, sin excepción, incluso aunque alguno haya sido exceptuado de su pago expresamente en el reglamento.

II. En el caso en consulta, hay un reglamento de copropiedad en el cual no encontramos ninguna estipulación o artículo que excepcione al local comercial 030 del pago de los honorarios a la administración del edificio. En el artículo 9 establece cuáles constituyen los gastos comunes que debe soportar cada propietario en la proporción fijada a cada unidad, como: *a*) el pago de la prima del seguro obligatorio que cubre la totalidad de las unidades del riesgo de incendio; *b*) el pago de todos los gastos que demanden la reparación y la conservación de los bienes comunes o de los servicios que tengan tal carácter, y *c*) el pago de los impuestos o las tasas que por cualquier concepto deban abonar al administrador. Y en el artículo 18 establece que habrá gastos o expensas comunes que deberán ser pagados *por todos* los integrantes del condominio y otros que serán soportados exclusivamente por los *integrantes de algún* block. Respecto de los primeros, son gastos comunes a todos los copropietarios del edificio, entre otros, los gastos de administración, incluidos los honorarios del administrador, y el seguro colectivo contra incendios. Luego indica cuáles son los gastos comunes exclusivos de los diferentes bloques, entre los cuales se encuentra el de galerías, al cual pertenece la unidad 030.

III. Asimismo, en el artículo 42 establece cuáles son los cometidos de la administración y detalla una serie de ellos, en los cuales no se encuentra solo administrar los gastos de servicios que la unidad 030 no utiliza, sino otros, como ejecutar las resoluciones de la asamblea de copropietarios, cumplir y hacer cumplir el reglamento de copropiedad, cuidar y vigilar los bienes y los servicios comunes, cobrar a cada propietario la cuota que le corresponda por los gastos comunes, representarlos en juicio en las causas concernientes a la administración y la conservación del edificio, efectuar los pagos —incluidas las primas de seguros—, contratar y renovar a tiempo las citadas pólizas.

En el caso de marras, el planteo se basa en que la unidad local comercial 030 no usa, por su ubicación y su destino, ninguno de los servicios que generan los gastos comunes, por lo que no debería contribuir al pago de estos y, por lo tanto, menos al pago de los honorarios de la administración. Al respecto, expresa el consultante:

> En el caso del local 030, es insusceptible de beneficiarse de los servicios de agua, electricidad, limpieza, vigilancia, personal que se brindan a los locales 001 a 029 y, por imperativo lógico, va de suyo que si no debe pagar tales servicios, tampoco ha de contribuir a la administración accesoria de estos.

Expresa, asimismo, que, «aun a falta de texto expreso, corresponde excluir a determinados propietarios del pago de gastos comunes derivados de servicios ajenos a sus unidades, así como también establecer aquellos casos en los cuales estos deben arrogarse a toda la copropiedad»

Compartimos con el consultante que paga quien tiene derecho de usar y que el local comercial 030 no debe contribuir a los gastos de los servicios de los cuales, por su ubicación, no está necesariamente destinado a servirse. Pero no estamos de acuerdo con las expresiones y las opiniones del escribano consultante, ya que consideramos que la excepción al principio general de que todos los copropietarios deben aportar para el pago de los gastos o las expensas comunes del edificio debe estar a texto expreso. En el caso en consulta, lo que se busca es excepcionar a la unidad 030 del pago del honorario de la administración, gasto que expresamente está indicado en el reglamento de copropiedad como obligación de todos los copropietarios, sin excepción alguna. En consecuencia, no podrá excluirse al propietario de la citada unidad aduciendo dichos argumentos. Como hemos visto, compete a la administración no solo el pago de los gatos de agua, luz, servicio de vigilancia, portería, tarifa de saneamiento, etc., sino, además, los ya señalados en el reglamento de copropiedad y en la propia ley de propiedad horizontal. Por lo tanto, más allá de que no se le impute a la unidad 030 el pago de determinados rubros de gastos comunes, sí tiene otros rubros, como el pago del seguro de incendio y los gastos de la administración.

B. Segunda consulta: si en caso de corresponder el pago de los honorarios de la administración, son para los generados con posterioridad o también a los anteriores

El consultante manifiesta que se hizo una asamblea de copropietarios —de la cual adjunta un resumen hecho por la administración, en el que pareciera que entre los puntos del orden del día se encuentran las medidas a tomar respecto del planteo del local 030— en la que se resolvió que el local citado debe abonar los gastos correspondientes a los honorarios de la administración. Consideramos que no debería haber sido objeto de dilucidación por parte de la asamblea de copropietarios algo que ya estaba bien claro en el reglamento de copropiedad y no vamos a ahondar en si es legítima o no su resolución ni en si afectó derechos adquiridos, ya que, a nuestro entender, esos derechos no existían. Por lo tanto, no compartimos la opinión del consultante de que, en caso de tener que pagar los gastos de los honorarios de la administración, serían para el futuro, o sea, para los generados con posterioridad a la asamblea y no para los anteriores.

C. Conclusión

Corresponde a la unidad 030 pagar los gastos de honorarios de la administración del edificio, tanto los anteriores como los posteriores a la asamblea de copropietarios de 2018.

Escs. Adriana Goldberg
y Alejandra del Portillo
Informantes

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Américo Bianchi, Sabrina Buono, María del Carmen Cabrera, Analía Cánepa, Mariana Capel, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, María Laura Conde, Ana Correa, Gustavo Echavarría, Nicolás García Rodríguez, Adriana Inciarte, Ana Irabedra, Alicia González Bilche, Florencia Manfredi, Francisco Mastropierro, Alejandra del Portillo, Margarita Puertollano, Ana Lucía Realini, María Carmen Reyes, Diego Séré, María Sienra, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos, María Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por las Escs. Adriana Goldberg y Alejandra del Portillo.

Esc. Juan Pablo Villar
Coordinador

Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU el 10.12.2019, expediente 2232/2019.