

PROPIEDAD HORIZONTAL. TÍTULO DE PROPIEDAD. PADRÓN

Resumen

Una unidad de propiedad horizontal que formaba parte de un edificio fue dividida en varias unidades de propiedad horizontal. A partir de aquella unidad se creó, con las nuevas resultantes de la división, un nuevo edificio. Desde entonces, coexisten ambos: el edificio originario y el creado a partir de la unidad que se dividió. Se consulta a quién corresponde la titularidad de esa unidad de propiedad horizontal.

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

23.3.1970. C S. A. otorga reglamento de copropiedad para regir el edificio «AA», sito en la ... sección judicial del departamento de Maldonado, localidad de Punta del Este, padrón número ...1. El padrón ...1 se divide, conforme al plano de mensura y fraccionamiento del agrimensor BB de setiembre de 1969, inscripto con el número 55... el 29.1.1970 en la oficina departamental de Catastro de Maldonado, en 42 locales y 21 departamentos, y se compone de: planta galería baja, planta galería alta, primer piso, planta segundo piso y planta azotea, además de bienes comunes. El reglamento de copropiedad se inscribió en el Registro Departamental de Traslaciones de Dominio de Maldonado el 11.5.1970, con el número ... Dicho edificio se rige por las estipulaciones de la ley 10.751.

Entre las unidades se encuentra la que es objeto de esta consulta. Se señala en el mencionado reglamento como unidad 221, padrón número ...1/221, y se integra con: a) galería alta, con una superficie de 54 metros con 49 decímetros; b) departamento 221, en planta primer piso, con una superficie de 340 metros con 60 decímetros, y c) departamento 221 en planta segundo piso, con una superficie de 336 metros con 20 decímetros. Superficie total de la unidad 221: 731 metros con 29 decímetros.

10.1.2016. Los copropietarios del edificio «AA», según acta de asamblea de la fecha indicada, entre otros puntos del orden del día, aprueban la deuda de gastos comunes de la unidad 221 en la suma de \$ 500.751. Acuerdan iniciar juicio por cobro de gastos comunes contra la unidad 221 (se intima el pago adeudado, según consta en el expediente).

En el expediente en cuestión, contesta dicha intimación D Propiedades Ltda., sociedad que se presenta como administrador del edificio «Residencial EE», señalando que la citada unidad 221 *no existe*.

El administrador del edificio «AA» replicó que *sí existe* la unidad; que es parte integrante del edificio «AA», y que «Residencial EE» es precisamente la unidad 221 del edificio «AA». Aporta, para fundamentar sus dichos, un certificado del Registro de Traslaciones de Dominio de Maldonado de 25.3.2015 en el que se solicita información por el padrón ...1 y por el padrón ...1/221; resultan de él, por el padrón matriz, la inscripción de un reglamento el 11.5.1970 con el número ... (número de entrada ...); otro reglamento de copropiedad autorizado el 30.1.1972 por el escribano FF, inscripto el 2.3.1972 con el número ..., y la inscripción de la hipoteca recíproca, con el número ... En ambas inscripciones se aclara que «Residencial EE», en la unidad 221, modifica el régimen del edificio «AA»: se crean 31 locales y bienes comunes.

Resulta también de dicha información registral como último titular del padrón ...1/221 la señora GG. Se estableció que el padrón actual de dicha unidad es el número ...1/234, y que, según plano de HH, inscripto con el número 58..., tiene una superficie de 18,82 metros.

La juez ordenó que el alguacil informe sobre la situación planteada. El alguacil informó que el edificio «AA» es una galería con varias unidades —locales— ubicados en al menos dos plantas. De dicha galería, la unidad 221 es actualmente el *pallier* del edificio «EE», el que se habría construido, aparentemente, en base a un derecho de sobreelevar.

Se ordenó trabar embargo específico a la unidad 221 —padrón ...1/221—, pero el Registro lo rechazó, dado que el oficio debía contener, a los efectos de su inscripción, la titularidad de la unidad. A esos efectos, se agregó testimonio del reglamento de copropiedad que otorgó el 30.1.1972 Residencial EE S. A. para regir el edificio «Residencial EE». En dicho reglamento se establece que la sociedad es propietaria de la unidad 221 —padrón ...1/221—, el que se integra como ya quedó descripto. En dicho reglamento, Residencial EE S. A. expresa que, conforme a los artículos 30 y siguientes de la ley 13.870, la unidad 221 ha sido refraccionada horizontalmente en 31 locales comerciales, según autorizaciones en excepción de la Junta Local de Punta del Este, expedientes números ..., aprobadas por la Junta Departamental de Maldonado en el expediente número ... Establece también que el mencionado refraccionamiento se hizo conforme al plano del agrimensor HH de junio de 1971, el que fue inscripto con el número 58... el 19.7.1971. Los locales que se crearon por dicho plano van del número 221 al 251, más bienes comunes que se describen en el referido reglamento.

El reglamento enuncia en su artículo 4.º que todo el edificio del cual la unidad 221 forma parte está regido por el reglamento de copropiedad autorizado el 23.3.1970 por el escribano JJ, el que fuera inscripto en el Registro de Traslaciones de Dominio de Maldonado con el número ..., y que este reglamento regirá en el futuro las relaciones económicas y de otra índole entre la unidad 221 y todo el edificio; pero que las relaciones entre los condóminos y los propietarios de este nuevo refraccionamiento se regirán por este nuevo reglamento.

En la escritura de dicho reglamento, el escribano autorizante controló que el fraccionamiento de la unidad 221 se realizara conforme a la ley 10.751 y los artículos 30, 31, 35 y 36 de la ley 13.870, cabiéndole los beneficios y limitaciones que se establecen en los artículos 32, 33 y 34 de esta última ley y en el artículo 498 de la ley 13.892, de acuerdo con los planos de los agrimensores KK y HH.

El Registro de la Propiedad Inmueble de Maldonado detectó un error en el volcado de datos: en la última inscripción que arroja figura como adjudicatario quien había sido adjudicado, cuando el último titular es Residencial EE S. A. Por ello, sugirió al actor de estos autos inscribir en forma definitiva el embargo trabado contra la unidad ...1/221, en base a la orden judicial que así lo disponga, sin mención al tracto sucesivo.

Por su parte, la Oficina de Agrimensura y Catastro de la Dirección Nacional de Catastro de Maldonado informó que el padrón ...1, manzana ... de la localidad catastral Punta del Este

se encuentra dividido en propiedad horizontal. El departamento 221, informa esta sección, es parte de ese fraccionamiento, conforme a plano de división en propiedad horizontal según la ley 10.751 y conforme a la ley 13.870 levantado por el agrimensor HH en junio de 1971, registrado con el número 58... el 19.7.1971 en la oficina delegada de Catastro de Maldonado. De acuerdo con dicho plano, el departamento 221 cuenta con una superficie de 18,92 metros. El mismo está ubicado en el edificio «AA» (Gorlero ...).

Surge asimismo del expediente que se realiza una inspección ocular con la presencia de la jueza de la Sede. Se destaca, entre otras afirmaciones, que el ingreso se realiza por el número de puerta ..., que es la galería y la entrada, compartida, para ingresar a ambos edificios: el «AA» y el «Residencial EE». Este último se encuentra al fondo de la galería. La entrada de energía es la misma para ambos edificios; la entrada de agua esta sobre el edificio «AA» y existen contadores. La subestación de energía eléctrica de UTE está en el edificio «AA» y alimenta ambos edificios. Las ventanas y aires acondicionados que están en el «Residencial EE» dan sobre la azotea y patio del edificio «AA». La entrada de agua del «Residencial EE» está colocada sobre la azotea del edificio «AA». La cañería y el sistema de saneamiento es común para ambos edificios.

Se encuentra, además, agregado en autos, cédula catastral informada por la unidad ...1/221, de donde resulta que por el plano del agrimensor HH registrado el 19.7.1971 con el número 58..., se modificó la unidad 221, la que quedó dividida en las unidades 222 a 251.

II. CONSULTA

Conforme a todo lo expuesto, el Juzgado Letrado ... de Maldonado, mediante oficio dirigido a la Asociación de Escribanos del Uruguay, solicita que se informe quién sería el titular, en caso de una escrituración judicial —y se

determine el lugar—, y quién es el titular del bien inmueble empadronado con el número ...1/221, situado en la localidad catastral de Punta del Este, departamento de Maldonado.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

¿QUIÉN SERÍA EL TITULAR EN CASO DE UNA ESCRITURACIÓN JUDICIAL?

Para determinar la titularidad de un bien, como labor de todo escribano en el estudio dominial, nos basamos en tres puntos básicos:

1. El *estudio de la documentación* durante un periodo de treinta años y, fundamentalmente, del último título, es decir, aquel a través del cual el propietario actual adquirió el bien por medio de un título hábil y acompañado del modo tradición, que deberá cubrir la totalidad del bien y que, además, deberá coincidir con la información registral de ese bien.
2. Los *elementos individualizantes del objeto*. El objeto debe ser lícito y suficientemente determinado. La Ley de Registros, 16.871, en su artículo 9.º, exige para la matriculación de los inmuebles, además del número de padrón, la ubicación y la descripción completa de estos, según plano registrado, sección o localidad catastral, área, límites y linderos.
3. Los *expedientes administrativos relacionados con el edificio* y obras sanitarias. La competencia en esta materia es municipal. También aquí es importante el contralor de determinados elementos, como el permiso de construcción, la memoria descriptiva y la resolución final administrativa, denomina comúnmente «habilitación municipal».

En el caso a estudio, se consulta quién detenta la titularidad del padrón ...1/221 de la localidad catastral de Punta del Este, Maldonado.

No contamos con la agregación en el expediente del documento título más modo, pero sí con algunos documentos que pueden ayudar a dilucidar la consulta.

Como ya se estableció en la relación de hechos, existe, agregada, una fotocopia del reglamento de copropiedad otorgado el 23.3.1970 por la sociedad C S. A., en el que se establece que el padrón ...1 se divide, conforme al plano de mensura y fraccionamiento del agrimensor KK de setiembre de 1969, inscripto el 29.1.1970 con el número 55... en la oficina departamental de Catastro de Maldonado, en 42 locales y 21 departamentos, y se compone de: planta galería baja, planta galería alta, primer piso, planta segundo piso y planta azotea, además de bienes comunes. El reglamento se inscribió en el Registro Departamental de Traslaciones de Dominio de Maldonado el 11.5.1970.

Dicho edificio se rige por las estipulaciones de la ley 10.751.

Entre las unidades se encuentra la que es objeto de la consulta; se la señala en el mencionado reglamento como «unidad 221, padrón número ...1/221», y se integra con: a) galería alta (54 metros y 49 decímetros); b) departamento 221 en planta primer piso (340 metros y 60 decímetros), y c) departamento 221 en planta segundo piso (336 metros y 20 decímetros).

Del reglamento se desprenden dos artículos relacionados con la posibilidad de realizar obras o modificaciones a las unidades. Uno de ellos es el artículo 14, que establece que si el propietario realiza obras nuevas o reparaciones en su unidad, deberá poner en conocimiento al administrador y encargarse de los gastos del técnico o perito que designe la asamblea, con la finalidad de que dichas obras no lesionen el derecho de otros copropietarios. El otro es el artículo 31, que establece que cuando se construyeren en el edificio nuevos departamentos o se ampliaren los existentes, con el acuerdo unánime de todos los copropietarios, se someterá a su aprobación la modificación y fijación de las proporciones de sus derechos en los bienes comunes y las obligaciones consiguientes.

Más adelante se encuentra agregada fotocopia del reglamento de copropiedad otorgado el 30.1.1972 por Residencial EE S. A. para regir el edificio «Residencial EE». En dicho reglamento se establece que es propietaria de la unidad 221, padrón número ...1/221; se controla en constancias que la adquisición de la unidad 221 se realizó según escritura de compraventa autorizada el 25.5.1970 por el escribano JJ, inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio de Maldonado. Residencial EE S. A. expresa que, conforme a los artículos 30 y siguientes de la ley 13.870, la unidad 221 ha sido refraccionada horizontalmente en 31 locales comerciales, según autorizaciones en excepción de la Junta Local de Punta del Este, expedientes números .../63 .../61 aprobados por la Junta Departamental de Maldonado en el expediente número .../73.

Surge del referido reglamento que la unidad ...1/221, según el plano del agrimensor HH de junio de 1971, se encuentra descripta como «local 221», a cota vertical más 1,29 metros, con un área de 18,92 metros cuadrados.

El reglamento enuncia, en su artículo 4.º, que todo el edificio del cual la unidad 221 forma parte está regido por el reglamento de copropiedad autorizado el 23.3.1970 por el escribano JJ, inscripto en el Registro de Traslaciones de Dominio de Maldonado, y que este reglamento regirá en el futuro las relaciones económicas y de otra índole entre la unidad 221 y todo el edificio; pero las relaciones entre los condóminos y propietarios de este nuevo refraccionamiento se regirán por este nuevo reglamento.

En la escritura de dicho reglamento, el escribano autorizante controló que el fraccionamiento de la unidad 221 se realizó conforme a la ley 10.751 y a los artículos 30, 31, 35 y 36 de la ley 13.870, cabiéndole los beneficios y limitaciones que se establecen en los artículos 32, 33 y 34 de la última y en el artículo 498 de la ley 13.892, de acuerdo con los planos de los agrimensores KK y HH.

En consecuencia, conforme a este primer plano de estudio de documentación, la unidad ...1/221 ha cambiado su configuración original, dado que resulta un refraccionamiento que la dividió en varias unidades de propiedad horizontal, según un último plano inscripto, que corresponde al del ingeniero agrimensor HH inscripto con el número 58...

Siguiendo con la línea de estudio documental, es fundamental la determinación del objeto, a través de distintos elementos, como el número de padrón, la localidad catastral y el plano.

El número de padrón surge de la cédula catastral, documento que expide Catastro, la que, además, contiene la localidad catastral y el valor real del inmueble.

Siempre que se verifique un cambio del número de padrón, deberá consignarse en la cédula catastral correspondiente la referencia al número de padrón anterior. Simultáneamente a la inscripción de un plano de fraccionamiento o reparcelamiento, la Dirección Nacional de Catastro adjudicará a cada solar o fracción su correspondiente número de padrón.

A estos efectos, el juzgado libró un oficio a la Dirección Nacional de Catastro de Maldonado para que este organismo pudiera informar sobre la existencia, ubicación exacta y detallada, puerta de entrada, metraje y cualquier otro dato esclarecedor.

Catastro comunicó que la unidad 221 fue creada a través del plano del ingeniero agrimensor HH registrado con el número 58... el 19.7.1971, con un área de 19 metros cuadrados, y que está ubicado sobre la avenida Gorlero.

Agrega una cédula catastral informada en la que consta que la unidad 221 fue dividida en las unidades 222 a 251, según el plano citado; deja constancia de que el padrón anterior es el número ...1, y aparece la nomenclatura «221» como fracción. Resulta también de dicha cédula catastral como gráfico anterior el del ingeniero agrimensor KK, registrado el 29.1.1970 con el número 55...

No se pone en duda la localidad catastral del padrón, que se ubica en Punta del Este, y pertenece a zona urbana de dicha localidad.

Asimismo, se libró oficio a la Intendencia de Maldonado, la que informó, a través de un expediente administrativo glosado en autos, que el padrón ...1 de la manzana ... de la localidad de Punta del Este se encuentra dividido en propiedad horizontal. El departamento 221 es parte de este fraccionamiento, plano de división en propiedad horizontal según la ley 10.751 y de acuerdo con la ley 13.870, levantado por el agrimensor HH en junio de 1971, registrado con el número 58... el 19.7.1971 en la oficina delegada de Catastro de Maldonado. Sigue informando la Intendencia que, de acuerdo con el mencionado plano, el departamento 221 cuenta con una superficie de 18,92 metros y está ubicado en el edificio «AA» (Gorlero ...).

En consecuencia, también de estos organismos resulta que la unidad ...1/221 integra un fraccionamiento, en base a un plano levantado por el ingeniero agrimensor HH inscripto con el número 58... el 19.7.1971.

El plano, como la representación gráfica de un bien, debe contener su identificación precisa. En el año 1947, con la ley 10.751, de propiedad horizontal, se dispuso la obligatoriedad de actuar con plano inscripto. La ley 12.804, de 1.º de enero de 1962, estableció la obligación de la utilización de plano inscripto para todos los inmuebles.

La suscrita visitó la página de la Dirección de Topografía del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, y pudo constatar que surge del plano del agrimensor HH inscripto con el número 58... que la unidad ...1/221 designada en el plano del agrimensor KK inscripto con el número 55... fue subdividida en 31 locales comerciales, los cuales se describen en la planilla de áreas del plano. La unidad 221 se encuentra descripta en el plano de HH como local 221, en parte del nivel planta galería alta, con una cota de más 1,29 metros y una superficie de 18,92 metros cuadrados. Y en planta primer piso y segundo piso se describen los locales números 222 a 251.

En cuanto al tercer elemento de estudio para determinar la titularidad de un bien, relativo a los expedientes administrativos relacionados con el edificio y las obras sanitarias, estos no se encuentran agregados (sí los controles que se realizan en las escrituras de reglamento de copropiedad).

El reglamento de copropiedad que otorga Residencial EE el 30.1.1972 establece que la unidad 221 ha sido refraccionada horizontalmente en 31 locales comerciales, según autorizaciones en excepción de la Junta Local de Punta del Este en expedientes .../63 y .../61, aprobadas por la Junta Departamental de Maldonado en el expediente número .../63 y por la Intendencia en los expedientes .../61 y .../61, todo de acuerdo con el plano del agrimensor HH de junio de 1971, inscripto con el número 58... el 19.7.1971 en la oficina departamental de Catastro de Maldonado. Se agrega en «constancias», en la escritura del reglamento mencionado, que el referido fraccionamiento se realizó conforme a la ley 10.751 y los artículos 30, 31, 35, y 36 de la ley 13.870, cabiéndole los beneficios y limitaciones que se establecen en los artículos 32, 33 y 34 de la última ley citada y en el artículo 498 de la ley 13.892, de acuerdo con los planos de los agrimensores KK y HH.

Complementando la información *ut supra*, y a los efectos de llegar a la determinación de la titularidad del bien, es fundamental la información que resulta del Registro respectivo.

El valor de la información brindada por el Registro a través del certificado registral está regulado en el artículo 73 de la ley 16.871: «La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición podrán acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes».

El certificado es una forma de poder acreditar ante terceros la existencia y extensión de determinados derechos inscriptos. Los efectos del certificado registral están establecidos en el artículo 77 de la ley 16.871: «Las certificaciones producen el efecto de acreditar la situación registral que enuncian respecto de los bienes y personas por quienes se expidan, a la fecha y hora de su expedición».

De la información registral que consta agregada resulta, a los efectos de determinar el último titular de esa unidad, una compraventa otorgada el 11.6.1997, autorizada por el escribano LL e inscrita el 26.6.1997. En la minuta registral puede observarse que la unidad ...1/221 se encuentra descrita en el lugar de la propiedad común, haciendo referencia al plano del ingeniero agrimensor HH inscripto en Catastro de Maldonado el 19.7.1971 con el número 58..., y como propiedad horizontal, la unidad actual, descrita por el mismo plano, pero identificada como padrón ...1/234 y con un área de 18,82 metros.

La suscrita entiende que la información registral agregada no es correcta para determinar la titularidad que se pretende, dado que el Registro informó en base a lo que se solicitó, y la solicitud se realizó por al padrón ...1/221, conforme al plano de mensura del agrimensor KK inscripto con el número 39... el 9.9.1965. Este plano no corresponde al fraccionamiento que se realiza con el plano del agrimensor KK inscripto con el número 55... y que tiene como resultado el edificio «AA» ni al fraccionamiento que se realiza con el plano del agrimensor HH inscripto con el número 58... y por el cual se crea el edificio «Residencial EE». Conforme a ello, el Registro informa como último titular del padrón ...1/221 uno del año 1997 pero respecto a otra unidad, la número 234, en la que aparece la unidad ...1/221 como antecedente.

Se sugiere realizar una nueva solicitud por el padrón ...1/221, conforme al último plano del agrimensor HH, inscripto con el número 58..., y como padrón anterior, el plano de fraccionamiento del agrimensor KK inscripto en la Dirección Nacional de Catastro el 29.1.1970 con el número 55...

Por lo dicho, al no haber sido solicitada correctamente la información, el resultado no aporta datos para la titularidad del bien en cuestión. No se formó el respectivo nexo causal entre la solicitud realizada por el usuario y la información brindada por el Registro.

Es importante también señalar aquí que cuando el actor de estos autos —la administración del edificio «AA»— solicita a la sede la traba de embargo específico sobre el padrón ...1/221 y el juez ordena el libramiento del oficio respectivo al Registro de la Propiedad Inmueble de Maldonado, este observa el oficio estableciendo que debe hacerse referencia a la titularidad del padrón en cuestión. Se libra, entonces, un oficio complementario para levantar dicha observación, aclarando que la titularidad del padrón ...1/221 pertenece a Residencial EE S. A.

Del expediente es dable observar que surgieron problemas en el volcado de datos por parte del Registro y en la determinación de la titularidad del bien, lo que hizo que la inscripción de la medida observada no se levantara a tiempo y caducara.

El artículo 380.1 del Código General del Proceso establece que el embargo específico queda trabado con la providencia del juez que lo decreta, pero cobra efectividad con la inscripción en el Registro.

Dicho esto, basta que el actor que promueve el proceso en cuestión solicite la medida de embargo para que el juez ordene la medida y el libramiento posterior del oficio que la comunica. Por lo tanto, en esta etapa procesal no hay un estudio dominial por parte de la sede: solo se ordena la medida en base a la solicitud del actor.

Esto hace que, muchas veces, el actor no tenga conocimiento certero del titular último del bien que pretende embargar y solicite la medida contra quien es demandado en el proceso, sin saber que ese demandado ya no tiene la titularidad del bien.

Cuando se den situaciones como la que se está analizando, en la que el actor no tiene un conocimiento certero de la titularidad de un bien y sea necesario dar eficacia a la medida de embargo, la Ley de Registros ha previsto el mecanismo de inscribirla sin hacer referencia al tracto registral.

Tal es así que en la última reforma registral, introducida por la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997, se incorpora, respecto de los inmuebles, el principio del *tracto sucesivo*. Así, el artículo 57 establece:

No se inscribirá acto alguno que implique matriculación, en el que aparezca como titular del derecho que se transfiere, modifica o afecta, una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente, salvo que el disponente se encontrare legitimado, o estuviere facultado para disponer de cosa ajena o así lo mande el juez competente.

En el caso de autos, se recurre a esta herramienta para poder finalmente inscribir el embargo específico sobre el bien padrón ...1/221, sin hacer referencia al propietario último o legítimo, según el caso.

Por último, es necesario analizar la titularidad del padrón ...1/221 en el contexto de la propiedad horizontal, dado que forma parte de ella. En este sentido, la unidad ...1/221, con su configuración actual, conforme al plano del agrimensor HH, inscripto con el número 58..., forma parte del edificio que está regido por la ley 10.751, conforme a las normas de incorporación de la ley 13.870. Esta ley fue la primera en el tiempo en permitir la incorporación al régimen de propiedad horizontal de un edificio ya construido en régimen de propiedad común con prescindencia de toda actuación municipal. Esta norma, hoy derogada, permitió tal incorporación en el período comprendido entre el 17.7.1970 y el 19.9.1974, siempre que el edificio tuviera un permiso de construcción anterior al 1.5.1970, fecha extendida luego al 30.9.1972.

Por esta ley, además del requisito de permiso de construcción, las unidades debían tener una superficie mínima de 32 metros cuadrados para casa habitación y 20 metros para locales u otros destinos.

Las unidades debían tener independencia y salida a la calle directa o por un pasaje común.

Se debía confeccionar un plano de fraccionamiento y registrarlo en Catastro. La Intendencia no interviene: solo se le presenta una copia del plano para que tome nota de la división producida. En el caso de esta consulta,

en el plano del agrimensor HH por el que se subdivide la unidad ...1/221 se menciona que se tramitaron los expedientes municipales, los que se controlan en el reglamento de copropiedad.

Por último, debe confeccionarse preceptivamente un reglamento de copropiedad en el que se incluya la servidumbre legal de pasaje, conservación y reparación.

Cumplidos estos requisitos, el edificio entra en el estado de propiedad horizontal.

Luego para entrar en régimen de propiedad horizontal y disponer de las unidades, se deberá controlar plano inscripto en Catastro, reglamento de copropiedad con servidumbre legal y seguro de incendios.

CONCLUSIONES

1. La unidad ...1/221 ya no existe en la configuración originaria por la que el actor demanda la ejecución hipotecaria.
2. Conforme a la información que brindaron la Dirección Nacional de Catastro de Maldonado y la Intendencia de Maldonado, la unidad 221 se dividió en 31 locales comerciales, por lo que actualmente dicha unidad es un local de 19 metros cuadrados, ubicado en planta galería alta, a cota vertical más 1,29 metros.
3. No podemos afirmar que en el mismo terreno coexisten dos propiedades horizontales diferentes: el edificio «AA» y el que se originó por la división de la unidad 221, «Residencial EE». Se trata de una sola propiedad horizontal, la que se encuentra regida por la ley 10.751 y las estipulaciones del reglamento de copropiedad autorizado el 23.3.1970 por el escribano JJ. Por lo dicho, tampoco podemos hablar de que existe un segundo reglamento de copropiedad autorizado el 30.1.1972 por el escribano FF; este segundo documento normativo, por el principio de conservación de los contratos, también aplicable a actos negocios jurídicos unilaterales como el reglamento de copropiedad, puede entenderse como una modificación del reglamento de copropiedad autorizado el 23.3.1970. Con carácter general, se recomienda la armonización de las disposiciones de ambos reglamentos a través del otorgamiento de un negocio de fijación.
4. Entendemos que no es objeto de la consulta analizar si existieron irregularidades en el proceso por el cual la unidad 221 se subdividió en los actuales 31 locales comerciales. Partimos de la base de que dicho refraccionamiento cumplió las estipulaciones del reglamento de copropiedad y las exigencias municipales respectivas, como se deduce de la intervención municipal que consta en el último plano del agrimensor HH.
5. Atento a que el objeto del proceso es el cobro de gastos comunes del titular de la unidad ...1/221, en la configuración descrita por el reglamento otorgado el 23.3.1970 y el plano del agrimensor KK ins-

cripto con el número 55... el 29.1.1970, al encontrarse actualmente dividida la unidad ...1/221, la titularidad recaería en los titulares dominiales de las 31 unidades que se crearon como resultado de dicha modificación.

6. Del certificado de información solicitado y agregado en autos no puede establecerse fehacientemente que Residencial EE S. A., adquirente originario de la antes unidad ...1/221, continúe siendo el propietario actual de las 31 unidades en las que actualmente se divide. Como ya se ha expresado, será menester solicitar la información registral en base a la actual configuración y plano último de la unidad ...1/221.

Esc. Gabriela Di Matteo Pazos
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.^a Marcela Aldana, Analía Cánepa, Mariana Capel, Jorge Carneiro, M.^a Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Stefanía Della Mea, Gabriela Di Matteo, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Inés Lueiro, Florencia Manfredi, M.^a del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Roque Molla, Laura Parnás, Ruth Pérez, Margarita Puertollano, M.^a del Pilar Ramírez, Ana Lucía Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 2.5.2022, expediente 2233/2019.*