

PROPIEDAD HORIZONTAL. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. GARAJE

Resumen

De acuerdo con el reglamento de copropiedad del edificio, la empresa constructora titular del padrón matriz reservó para sí la facultad de atribuir, en las primeras enajenaciones que otorgue, el uso exclusivo de los bienes comunes del edificio. La empresa no enajenó aún todas las unidades, por lo que dicha facultad continúa vigente.

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

1993. *Compraventa.* B S. A. enajenó por compraventa y tradición a G Ltda. el inmueble padrón n.º ... de Montevideo, según escritura que el 30.6.1993 autorizó el Esc. BMRG y cuya primera y única copia fue inscrita en el Registro Inmobiliario de Montevideo el 15.7.1993 con el n.º ...

2012. *Reglamento de copropiedad.* El 19.12.2012, G Ltda., empresa constructora titular del padrón matriz, otorga reglamento de copropiedad de un edificio denominado «XX», por escritura autorizada por la escribana consultante, inscripto en el Registro Inmobiliario de Montevideo el 21.12.2012 con el n.º ..., de acuerdo con el plano de mensura y fraccionamiento horizontal (ley 10.751) del Ing. Agr. JGG de 2009, cotejado por el Servicio de Contralor de Edificaciones, Área Edilicia de la Intendencia el 14.2.2012, inscripto en la Dirección Nacional de Catastro, Cotejo y Registro de Planos el 27.3.2012 con el n.º ...

De acuerdo con dicho reglamento de copropiedad y plano, el edificio tiene cuatro cocheras: F, FA, G y GA. La consultante manifiesta que de estas resultan 53 lugares para estacionamiento de vehículos, de los que se han adjudicado en exclusividad 25 (los 28 lugares restantes permanecen sin adjudicar).

En la cláusula tercera del mencionado reglamento se hace referencia a los *bienes comunes*. Se expresa que son aquellos que se consideran necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y los que permitan a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de la unidad, como terreno, cimientos, paredes maestras y estructuras resistentes, los muros divisorios o medianeros, los techos, azoteas y escaleras, ascensores, patios, instalaciones generales de agua, calefacción, energía eléctrica y otros con el mismo fin. Agrega dicha cláusula que los bienes a que se refiere en ningún caso dejarán de ser bienes comunes, pudiendo, sí,

para los que se determinen, permitir o adjudicar su uso en exclusividad a alguna unidad. Son los *bienes comunes de uso exclusivo* aquellos considerados comunes cuyo uso se asigna en exclusiva a algún bien individual en el plano de fraccionamiento horizontal citado, en el reglamento, en los compromisos de compraventa o en las escrituras de compraventa. Los bienes comunes de uso exclusivo cuya naturaleza lo permita se podrán ceder libremente.

En la referida cláusula, G Ltda. se reservó para sí la facultad de atribuir, en las primeras enajenaciones que otorgue, el uso exclusivo de los bienes comunes que forman parte del edificio, salvo en el caso de aquellos que expresamente se atribuyan por el presente reglamento o por el plano referido.

Manifiesta la consultante que G Ltda. fue atribuyendo en exclusividad el uso de algunos lugares para estacionamiento en las cocheras a titulares de unidades en los respectivos compromisos de compraventa, según a lo que se había obligado oportunamente en el reglamento de copropiedad; al otorgar las compraventas, se dejaba constancia del uso exclusivo si así lo habían estipulado oportunamente al suscribir los compromisos de compraventa.

También manifiesta la consultante que a dicha empresa constructora hoy le es imposible otorgar compraventas por embargos del Banco de Previsión Social que le impiden obtener el certificado especial para enajenar; solo pueden otorgarse compraventas judiciales en cumplimiento de compromisos inscriptos. Para la consultante, la empresa constructora no es propietaria de las unidades que prometió en venta, lo que le resulta de la información registral que obtuvo, y que no le corresponde ya disponer sobre las cocheras no adjudicadas.

Finalmente, manifiesta la consultante que a la fecha existen 28 lugares en las cocheras que no han sido adjudicados en uso exclusivo. Ante la imposibilidad de hacerlo en el presente, y habiéndose generado deudas de gastos comunes por estas, los copropietarios han buscado soluciones que impliquen disponer de dichos lugares, de manera de solucionar el tema de las deudas que generan (se trata de bienes comunes de la copropiedad, los que corresponden en condominio a los propietarios de unidades).

II. CONSULTA

¿Quién tiene derecho respecto de las cocheras del edificio: los copropietarios o la empresa constructora?

Informe de la Comisión de Derecho Civil

De acuerdo con la cláusula tercera, parte final del reglamento de copropiedad del edificio, la empresa constructora se reservó la facultad de atribuir, en las primeras enajenaciones que otorgue, el uso exclusivo de los bienes

comunes que forman parte del edificio, salvo en el caso de aquellos que expresamente se atribuyan por reglamento y plano.

En virtud de los compromisos y compraventas suscriptos a la fecha, la empresa constructora fue adjudicando en exclusividad las cocheras del garaje del edificio a los titulares de unidades, amparada por la facultad otorgada en el reglamento de copropiedad. Al prometer en venta las unidades, la empresa constructora ya establecía cuál sería el lugar en el garaje que se adjudicaría a la unidad al momento de otorgarse la escritura de enajenación, lo que se efectivizaba al escriturarse. El mecanismo dejó de realizarse cuando el Banco de Previsión Social dejó de expedirle a la promitente vendedora el certificado único especial habilitante para enajenar; solo quedó la posibilidad de escriturar las unidades judicialmente.

Manifiesta la consultante que hay 28 lugares de garaje que aún no han sido adjudicados y que G Ltda. administra —arrienda, etc.— dichos lugares y percibe un beneficio por ello. También manifiesta que no se han pagado los gastos comunes que las cocheras no adjudicadas generan. Tras comunicar dichas deudas a la copropiedad, esta comenzó a buscar una solución a dicha situación.

La propietaria, en su calidad de promitente vendedora, no transfirió aún la propiedad a los promitentes compradores; por tanto, mantiene unidades en el edificio. Será necesario título y modo para transferir la propiedad. Aún se mantiene vigente la reserva del reglamento de copropiedad por poseer G Ltda. todavía la titularidad de unidades en el edificio.

En cuanto a lo manifestado sobre que G Ltda. se encuentra arrendando dichos lugares aún no adjudicados, el hecho implica que los gastos comunes generados por esas cocheras corresponden a dicha empresa constructora, al no haberlas adjudicado aún en uso exclusivo y percibir beneficio de ellos.

Mientras no sean escrituradas todas las unidades prometidas en venta, la empresa constructora conserva la facultad reservada de adjudicar los lugares de garaje, en virtud de lo establecido en la referida cláusula tercera del reglamento de copropiedad. Dicha facultad la mantendrá hasta que se hayan enajenado todas las unidades en cumplimiento de los compromisos de compraventa.

Mientras no se escribren judicialmente los compromisos pendientes, G Ltda. también se encuentra entre los copropietarios de las unidades del edificio: corresponde que G Ltda. contribuya al pago de los gastos comunes de los lugares no adjudicados.

CONCLUSIÓN

1. Los referidos lugares de garaje que aún hoy están sin adjudicar, mientras no se escribren todas las unidades, solo pueden adjudicarse por la empresa constructora, en virtud de la facultad que resulta del reglamento de copropiedad, sin perjuicio de los derechos conferidos en las promesas de compraventas otorgadas. Los condóminos, de manera unánime, podrán

disponer del derecho de utilización de los lugares de garaje sin adjudicar cuando la empresa constructora ya no sea propietaria de ninguna unidad.

2. Además, dicha empresa constructora, al mantener derechos sobre los lugares de garaje no adjudicados aún, también debe contribuir con el pago de los gastos comunes que dichos lugares generen.

Esc. Javier Carneiro
Redactor

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Analía Cánepa, Mariana Capel, Javier Carneiro, M.^a Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, María Illarramendi, José Illia, Inés Lueiro, M.^a del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Roque Molla, M.^a Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, M.^a del Pilar Ramírez, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Mariella Spagnolo, Verónica Ubillos, Silvia Vázquez, M.^a Carolina Vercellino 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 5.9.2022, expediente 2645/2022.*