

## PROPIEDAD HORIZONTAL. GASTOS COMUNES. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. LOCAL COMERCIAL

### Resumen

*Interpretación de los artículos 6.º, 7.º y 17 del reglamento de copropiedad, con relación a los gastos que deben abonar los locales comerciales.*

Informe: Civil

### Consulta

#### RELACIÓN DE HECHOS Y MOTIVO DE LA CONSULTA

Se solicita la interpretación de los artículos 6.º, 7.º y 17 del reglamento de copropiedad del edificio «V» a los efectos de determinar cuáles son los rubros que deberían ser incluidos en la liquidación de las expensas comunes a pagar por los locales comerciales.

#### OPINIÓN DEL CONSULTANTE

A juicio del consultante, entre los tres artículos citados debe haber una interpretación armoniosa y no excluyente. El criterio rector es la inclusión de aquellos rubros cuyo servicio los locales pueden usar —independientemente de si los usan o no— y les sean beneficiosos o necesarios para el funcionamiento y mantenimiento del edificio.

#### Informe de la Comisión de Derecho Civil

El reglamento de copropiedad se otorgó el 28.4.1961 y regula los derechos y obligaciones de los locales y apartamento del edificio construido de acuerdo a la ley 10751.

El edificio se compone de tres locales: local 001, con una superficie de 476 m 59 dm, en tres plantas; local 002, con una superficie de 136 m 35 dm, y el garaje «D» (unidad 003), con una superficie de 658 m 10 dm.

El edificio consta de trece pisos: del primer piso al undécimo, seis apartamentos por piso, con una superficie aproximada de 53 metros cada apartamento; en el piso doce, cuatro apartamentos con distintas superficies, y en el piso trece, dos apartamentos por piso con usos exclusivos.

Se transcribirán los artículos 6.º, 7.º y 17 referidos del citado reglamento. No surge de la documentación aportada que se hubiera realizado durante el transcurso de todos estos años una modificación del reglamento de copropiedad.

## Artículo 6.º:

*Servicios.* Los departamentos y locales de negocios soportarán los servicios de alcantarillado, tubos de desagüe, ductos, conductores de agua, calefacción, energía eléctrica y demás obras indispensables para el funcionamiento del edificio y permitirán el paso para su limpieza, reparación y conservación.

## Artículo 7.º:

*Valor de los departamentos y locales.* A los efectos de fijar la cuota parte de los bienes comunes y determinar la proporcionalidad en que deben concurrir a los gastos comunes, de acuerdo a los artículos cuarto y quinto de la ley, se atribuye a las unidades de propiedad privada las siguientes proporciones con respecto a la totalidad de la propiedad, para lo cual se ha tenido en cuenta fundamentalmente la superficie de cada unidad [la cláusula continúa estableciendo a cada local y a cada departamento qué porcentaje le corresponde].

## Continúa el artículo 7.º:

Los locales de la planta baja y garaje (cero cero uno, cero cero dos y D) solo participarán en el prorrateo de los siguientes bienes comunes: I) agua y luz de los pasillos —jardines—; II) impuestos nacionales o municipales que afecten al terreno y/o al edificio como unidad; III) refacción de frentes y estructuras en lo que las mismas sean de carácter común; IV) servicio de vigilancia; VI) seguros en general, con excepción de las pólizas que cubran riesgos de los inherentes a los ascensores; VII) cuidado y mantenimiento del jardín y la plaza de estacionamiento y veredas de acceso; VIII) si los hubiere, servicios de electricista, carpintero, albañil y servicio de reparación en general; IX) reparación de azoteas. Se tomará como valor de cada unidad a los efectos que correspondan sus aforos para el pago de la contribución inmobiliaria, siendo el aforo total de un millón seiscientos cincuenta y cinco mil pesos [el destacado es nuestro].

En esta cláusula, a texto expreso, se establece cuáles son los gastos comunes que deben abonar los propietarios de los locales.

## Artículo 17:

*Expensas comunes.* Sin perjuicio de lo que establecen los incisos primero y segundo del artículo vigésimo quinto de la ley, los propietarios en la proporción de su puntaje (artículo séptimo del reglamento) contribuirán a las cargas comunes, o sea: *a)* gastos de administración, conservación y reparación de los bienes comunes; *b)* sueldos, jornales y contribuciones sociales del administrador, portería, personal de servicio y de todo otro que sea necesario a los fines comunes del edificio y atención de los ocupantes; *c)* seguros, energía eléctrica, agua, combustibles, lubricantes y demás necesarios para el mantenimiento de los servicios comunes; *d)* uniformes, materiales, contribuciones, impuestos, tasas municipales o nacionales, y demás gastos que afectan al edificio donde no puede discriminarse la parte de cada copropietario; *e)* cuidado y conservación de terrazas, jardines, cuarto de juegos infantiles y azoteas; *f)* toda obra nueva autorizada por los

propietarios de acuerdo a este reglamento; g) todo otro gastos o servicio que se origine a consecuencia de la resolución válida de los copropietarios, sobre asuntos de interés común no comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al administrador, o las que este efectúe por dicho concepto en cumplimiento de su mandato. La mora en cumplimiento de las obligaciones de contribuir a los gastos se producirá de pleno derecho y automáticamente, por el solo vencimiento del plazo de diez días contados a partir de la fecha de la notificación que haga el administrador al propietario por acta notarial, telegrama colacionado, carta certificada u otra forma auténtica, sin perjuicio de lo establecido por el artículo veintiuno para el pago de las cuotas semestrales del presupuesto. Ningún propietario podrá eximirse del pago de su contribución a las expensas comunes, ni por renuncia al uso de los bienes comunes y servicios comunes, ni por abandono o no uso del local o departamento de su propiedad.

En esta cláusula no existe ninguna limitación a los locales en cuestión. El tema a dilucidar es si la enunciación referida en la cláusula séptima es taxativa o el reglamento debe interpretarse en forma conjunta.

Nos encontramos frente a una situación de interpretación de los contratos, y como establece el artículo 1297 del Código Civil, las palabras deben entenderse en el sentido que se les da en el uso general, aunque el obligado pretenda que las ha entendido de otro modo.

En la especie no se trata de un caso en que exista ambigüedad en la redacción de la cláusula decimoséptima. Surge claramente de la interpretación contextual que rige el artículo 1299 del Código Civil cuál fue la voluntad: limitar determinados gastos comunes en la cláusula séptima del reglamento. Teniendo presente las normas de interpretación citadas, podemos concluir que hay determinados gastos comunes del edificio que los locales no deben abonar.

## CONCLUSIÓN

Por los motivos expuestos, coincidimos con la opinión del consultante en el sentido de que la interpretación del reglamento de copropiedad debe realizarse de forma contextual y armoniosa. En consecuencia, deberán incluirse en la liquidación de los gastos comunes los servicios que los locales pueden usar —independientemente de si los usan o no—, con inclusión asimismo aquellos de los establecidos en la cláusula decimoséptima como fundamentales y necesarios para el mantenimiento del edificio.

Esc. Rossana Ivanier  
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Américo Bianchi, Sabrina Bueno, Miguel Burdín, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, María Laura Conde, Ana Correa, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Lourdes González Fernández, Carlos

Groisman, José Pedro Illia, Adriana Inciarte, Rossana Ivanier, Mónica Jover, Maximiliano Mauri, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Laura Parnás, Margarita Puertollano, Diego Séré, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por la Esc. Rossana Ivanier.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 3.4.2018, expediente 1563/2017.*