

GASTOS COMUNES. PROPIEDAD HORIZONTAL. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

Resumen

Las posibles exoneraciones al pago de gastos comunes establecidas en un reglamento de copropiedad solo alcanzan a los de mantenimiento y conservación que se originen por el uso de los bienes que por su ubicación y destino no puedan ser aprovechados por otros. No es posible exonerar, por atacar la esencia del sistema, el pago de aquellos que se produjeran por causas ajenas al uso, como el transcurso del tiempo, vetustez, vicios en la estructura, eventos climáticos, etcétera.

Informe: Civil

Consulta

HECHOS

31.12.1993. Se otorgó reglamento de copropiedad. Entre las cláusulas tipo, en la sexta se procedió a establecer en forma extensa cuáles son las expensas comunes que deben erogar los copropietarios del edificio y se estipuló: «Todos los gastos correspondientes a los bienes comunes cuyo uso pertenezca en forma exclusiva a una unidad serán abonados exclusivamente por el propietario de esa unidad».

Posteriormente, como cláusula última de la parte expositiva del referido reglamento, la 29.^a se enuncia como «Disposiciones especiales» y consta de dos literales, el A, que hace referencia a un derecho de superficie, y el B, por el que se establece:

Exoneración de gastos comunes: NN S. A. de acuerdo a lo convenido con AA S. A. exonera a esta del pago de los gastos comunes que le correspondería abonar por los locales comerciales de su propiedad.

Aclaremos que NN S. A. es la propietaria del bien y por tanto la otorgante del reglamento de copropiedad.

15.10.1996. Por escritura, NN S. A. modifica la cláusula 29.^a del reglamento. En la nueva redacción, cuyo contenido se enuncia nuevamente como «Disposiciones especiales», el literal B queda redactado como sigue:

Exoneración del pago de los gastos comunes: NN S. A. de acuerdo a lo convenido con AA S. A. en el compromiso de compraventa suscripto con fecha 28.10.1987, establece que los locales comerciales adquiridos no participarán en el pago de los gastos comunes del resto de Edificio con la única excepción del seguro contra incendio del mismo en la cuota parte que le corresponda y con respecto a las cocheras adquiridas regirá la misma exoneración con la excepción del seguro contra incendio correspondiente y gastos de mantenimiento del garaje del primer subsuelo en su cuota parte.

28.7.2004. Por escritura, la Sra. CP adquiere de AA S.A. la unidad ...3 (local comercial) del edificio.

2012. La copropiedad inicia, respecto de la unidad de referencia, ejecución de la hipoteca recíproca por pago de gastos comunes y por pago de cuota de obras realizadas en el edificio. La Sra. CP abona dichas sumas.

2015. La Sra. CP inicia juicio contra los copropietarios solicitando se declare la existencia de la exoneración prevista en la cláusula 29.^a del reglamento de copropiedad y se condene a la devolución de las sumas abonadas.

CONSULTA

Se solicita a la Asociación de Escribanos del Uruguay se sirva informar o emitir opinión sobre si existe exoneración del pago de los gastos comunes prevista en la cláusula 29.^a del reglamento de copropiedad en cuestión.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Como surge de la relación de hechos, en el reglamento aludido se establecieron cláusulas usuales en todo reglamento de copropiedad y cláusulas especiales. Así se denominó la cláusula 29.^a con sus apartados A, en el que se refiere un derecho de superficie, y B, en el que se manifiesta que, de acuerdo a lo convenido por NN S. A. y AA S.A. en compromiso de compraventa de fecha 28.10.1997, los locales comerciales adquiridos no participarán en el pago de los gastos comunes, excepto del seguro de incendio.

Como se sabe, el reglamento de copropiedad es un negocio jurídico dirigido a disciplinar el ejercicio de los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio, así como la distribución de los bienes y la administración de este.

En el caso en estudio hay que considerar dos puntos: si existe exoneración al pago de los gastos comunes prevista en la cláusula 29.^a del reglamento de copropiedad y, en caso afirmativo, qué es lo pasible de ser exonerado.

Respecto del primer punto, diremos que cuando se interpreta un negocio jurídico, en este caso el reglamento de copropiedad, se deben tener presentes todas sus cláusulas en conjunto a fin de extraer la voluntad expresada en él. No es válido tomar una cláusula aislada, pues puede llevar a interpretaciones erróneas. Se entenderá cada cláusula no solo en sí misma sino emanada de un contexto.

Teniendo en cuenta lo dicho, vemos que la referencia a los gastos comunes se encuentra explicitada en la cláusula 6.^a, y que en ella incluso 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 Esc. Fernando MIRANDA:¹⁸⁶

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 art. 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 art. 2, ni los atributos y poderes inherentes al dominio y condominio (art. 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).

Cabe destacar que el tratamiento de la propiedad horizontal como propiedad exclusiva y copropiedad por parte del Esc. MIRANDA en el trabajo citado es anterior a la postura monista que adoptó conjuntamente con el Esc. Hebert CURBELO URROZ en el trabajo presentado al X Congreso Internacional del Notariado Latino, que tuvo lugar en 1969.

Se comparten las consideraciones del destacado civilista compatriota.

Por lo expuesto, la exoneración del pago de expensas comunes en forma total a la unidad ...3 es nula.

Una vez más es obligada la cita de MIRANDA:¹⁸⁷

La contribución particular a las expensas requeridas por los bienes comunes solo deberá admitirse cuando haya perfecta independencia en el uso y solo en cuanto al mantenimiento y conservación.

El artículo 6.º del reglamento de copropiedad en examen dispuso:

Todos los gastos correspondientes a bienes comunes cuyo uso pertenezca en forma exclusiva a una unidad serán abonados exclusivamente por el propietario de esta unidad [...].

De alguna manera la norma transcripta consagra el criterio de que quien usa paga los gastos de mantenimiento y conservación.

Entendemos que el significado de lo estipulado en la cláusula 29.^a sigue el criterio de la cláusula 6.^a, pero con un rumbo inverso.

En la cláusula 6.^a se dispone que los gastos que se originen en bienes comunes cuyo uso exclusivo pertenece a un propietario corresponderán a este y se exonera a los demás.

En cambio, el alcance de la cláusula 29.^a, en la interpretación que consideramos correcta, consiste en que los gastos que se originen en bienes

186 MIRANDA, Fernando, «El Reglamento de Copropiedad», en *Propiedad horizontal. Conferencias y estudios*, Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay, 1985, p. 305. Destacados nuestros.

187 *Ibíd.*, p. 326.

comunes cuyo uso no corresponda a los locales comerciales corresponden a todos los copropietarios menos el titular de ese local.

En la cláusula 6.^a, el pago de esos gastos comunes se le imputa a un condómino y se excluye al resto de los copropietarios porque estos no van a utilizar ese bien. En la cláusula 29.^a, el pago de esos gastos comunes se les imputa a todos los condóminos, pero se excluye al titular de los locales comerciales referidos porque no va a utilizar esos bienes.

Dicho esto, corresponde preguntarse: ¿qué gastos comunes comprende la exoneración de la cláusula 29.^a?

Entendemos que la exoneración alcanza a los gastos comunes de mantenimiento y conservación que se originen en el uso, respecto a bienes que por su ubicación y destino no pueden ser usados por los locales comerciales; por ejemplo, determinadas instalaciones internas.

En cambio, los gastos comunes necesarios para la existencia, seguridad e incluso conservación del edificio (artículo 3 de la ley 10.751) que se produzcan por causas ajenas al uso, como el transcurso del tiempo, la vetustez, vicios en la estructura, eventos climáticos, etc., corresponderán a todos los condóminos, salvo que mediante un informe técnico se demuestre que el desgaste proviene del deterioro culpable de algún copropietario (teoría de la causación).

CONCLUSIÓN

1. A entender de esta comisión, es válido exonerar el pago de los gastos de conservación y mantenimiento de bienes comunes originados en el uso a quien sea titular de una unidad que no usará esos bienes. En cambio, no es válida la exoneración a un titular del pago de los gastos comunes necesarios para la existencia y seguridad del edificio, así como para su conservación, cuando los gastos son originados en causas ajenas al uso.

2. Consideramos que la exoneración dispuesta en la cláusula 29.^a del reglamento de copropiedad alcanza a los gastos comunes de conservación y mantenimiento de bienes comunes originados en el uso que, por su ubicación y destino, no correspondan al local ...3. Dicha exoneración no alcanza a los demás gastos.

3. Por lo tanto, para conocer el monto que corresponde abonar al titular del local ...3 por gastos comunes, deberán discriminarse los gastos por su procedencia.

Escs. Adriana Silva y Mildred Secondo
Informantes

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Karen Bonner, Sabrina Buono, María del Carmen Cabrera, Alicia Cancela, Jorge Carneiro, Daniella Cianciarulo, María Laura Conde, Gustavo Echavarría, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, José Illia,

Adriana Inciarte, Ana Irabedra, Rossana Ivanier, Mónica Jover, María del Rosario Marchese, Francisco Mastropiero, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Margarita Puertollano, María del Pilar Ramírez, Diego Séré, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, María Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por las Escs. Adriana Silva y Mildred Secondo.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 26.9.2017, expediente 1428/2017.

BIEN PROPIO. BIEN GANANCIAL. CONSTRUCCIONES. BIEN INMUEBLE.
NATURALEZA JURÍDICA. SUCESIONES

Resumen

El padrón ...0 es de naturaleza propia para los hermanos NMCR y DRCR, por haber ingresado los derechos de promitente comprador al patrimonio de estos en calidad de propios por herencia de su padre.

La construcción de dos habitaciones de la vivienda existente y una sala de ordeño en el tambo (también ya preexistente al matrimonio) durante la vigencia de la sociedad legal de bienes de DRCR y MHFN generó para la cónyuge MHFN un crédito por aumento de valor. El bien sigue perteneciendo a su dueño originario, DRCR, en carácter de propio.

No siendo MHFN propietaria del bien, no corresponde la inclusión del padrón ...0 en la relación de bienes a practicarse en su sucesión.

Informe: Civil

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

29.12.1970. Según documento privado no inscripto en Registro, el Instituto Nacional de Colonización (INC) promete vender a ERCL, casado en primeras nupcias con ER, una fracción de campo padrón ...0, con una superficie de 71 ha y 7915 m². En dicho inmueble existían construcciones (casa habitación).