

Acreditar tal circunstancia es tarea del técnico respectivo, el arquitecto. Con base en los documentos aportados no es posible concluir si el bien es propio o se ganancializó. Es un tema de prueba.

Esc. María Beatriz Vázquez
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Américo Bianchi, Miguel Burdín, María del Carmen Cabrera, Jorge Carneiro, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Adriana Goldberg, Carlos Groisman, Adriana Inciarte Mónica Jover, Maximiliano Mauri, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Alis Nova, Laura Parnás, María Ritacco, Diego Séré, Adriana Silva, Mariela Spagnolo, Gonzalo Trobo, Jimena Viana y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 19.7.2016, expediente 1124/2016.*

GARAJE. BIENES COMUNES. PROPIEDAD HORIZONTAL.
REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. COMPRAVENTA. INOPONIBILIDAD

Resumen

La exclusividad de los bienes comunes surge del reglamento de copropiedad. Lo pactado al respecto en la escritura de compraventa de una unidad es inoponible a los restantes copropietarios. En el plano de fraccionamiento horizontal se deberán categorizar los bienes.

Informe: Civil

Consulta

HECHOS

Año 2014. M S. A., propietaria de un edificio incorporado a propiedad horizontal por la ley 14261 y compuesto por tres unidades (001, 002 y 101), procedió a ampliarlo mediante la modalidad de reciclaje, por la ley 10751. Se agregaron las unidades 003, 004, 005, 102 y 103, según permiso de

construcción de 16.6.2014, plano proyecto del Agr. OW de febrero de 2015. Aunque el dibujo incluye cinco garajes, no se hizo referencia a estos en la planilla de áreas; sí se menciona el «acceso, circulación y estacionamiento», señalado como A, identificado como de uso común.

26.3.2015. M S. A. prometió vender a IF, conforme al plano indicado (de febrero de 2015), la unidad 002, a la cual «le corresponderá el uso exclusivo de los siguientes bienes comunes: Patio P, Parrillero I y Garaje 3».

Por cláusula de declaraciones, la promitente vendedora manifiesta:

Con respecto al lugar de estacionamiento que se le asignará a la unidad de referencia como bien común de uso exclusivo, se deja constancia que este no se encontraba individualizado en el permiso de construcción aprobado. Acordando las partes: en caso de no ser habilitado por la Intendencia con dicho bien de uso exclusivo, se le asignará, en su defecto, un lugar de los señalados con el número 1 o 2 en el estacionamiento designado como A, en el plano aprobado en el permiso de construcción.

Se hizo entrega de la unidad en forma simultánea.

Año 2016. A efectos de proceder a otorgar la escritura definitiva de compraventa, la sociedad promitente vendedora presenta a IF la documentación correspondiente, que incluye, entre otros, modificación de reglamento de copropiedad de 27.11.2015 y plano definitivo de fraccionamiento horizontal del mismo agrimensor, de febrero de 2015, inscripto en Catastro el 23.11.2015.

En el gráfico de dicho plano figuran solamente como garajes los indicados con los números 1, 2 y 3, no así indicados con los números 4 y 5, y, al igual que en el plano proyecto, en la planilla de áreas se ignora toda referencia a garajes; sí se menciona el «acceso, circulación y estacionamiento A».

El reglamento de copropiedad, al describir los bienes individuales, cuando se refiere a la unidad 002 establece que le corresponde el uso exclusivo del patio P y el parrillero I, sin mencionar garaje alguno ni su uso.

En la cláusula correspondiente al destino de las unidades agrega:

Los bienes comunes cuyo uso no sea exclusivo de alguna de las unidades podrán ser utilizados por todos los copropietarios de acuerdo a su natural destino y sin entorpecer el uso legítimo de los demás según la ley y este reglamento.

La escribana consultante hace mención a que «el lugar de garaje señalado como 3 fue habilitado como tal por la Intendencia».

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La promesa de compraventa otorgada es un negocio jurídico obligacional, con contenido normativo, cuyos efectos solo alcanzan a los otorgantes, no a terceros (art. 1293 del CC).

El reglamento de copropiedad es un negocio jurídico estatutario, ya que sus efectos alcanzan a los otorgantes y a quienes sucedan a estos en el

dominio de las unidades de propiedad horizontal, también a promitentes compradores y arrendatarios, al contener normas de regulación general de las relaciones del condominio, lo que está expresamente consagrado en el art. 16 de la ley 10751. Por ello, no puede surgir contradicción entre lo establecido en un contrato y lo que dispone el reglamento, situación en que prima lo que establezca este último.

Los bienes comunes son los establecidos en el art. 3 de la ley 10751 y aquellos que determine el reglamento de copropiedad.

Los bienes comunes de uso exclusivo son los que establece el reglamento de copropiedad. Una escritura de compraventa de una de las unidades, otorgada con posterioridad al reglamento de copropiedad, no puede modificarlo.

Para asignar el uso exclusivo de un bien común (en este caso, el garaje), el reglamento de copropiedad debe contener la reserva, a favor del propietario del edificio, de la facultad de asignarlo en la correspondiente escritura de enajenación. De esta forma, no es la promesa o la escritura la que establece el uso exclusivo, sino el propio reglamento.

Al no haberse asignado el uso exclusivo del garaje 3 a la unidad 002 en el plano de mensura y fraccionamiento, debe preverse dicha posibilidad de designación en el reglamento de copropiedad, a los efectos de que quede habilitada su asignación como bien común de uso exclusivo en la escritura definitiva.

De no hacerse así, para los otros copropietarios, surge de la documentación que obra en su poder —plano y reglamento— que los garajes son bienes comunes de uso común, que pueden ser utilizados por todos, donde estacionará quien llegue primero.

En consecuencia, la asignación hecha en la promesa o en la compraventa no será oponible a los restantes copropietarios, en razón de que la sociedad vendedora no se reservó la facultad de hacerlo en el reglamento.

Esto es, primero y principalmente, para cumplir con lo establecido en la respectiva promesa de compraventa y, en segundo lugar, para evitar problemas con la utilización de los garajes en el futuro e incluso en la actualidad, ya que en más de una oportunidad otro copropietario ha estacionado en el lugar de garaje que debió asignársele como de uso exclusivo a la unidad 002.

CONCLUSIÓN DE LA CONSULTANTE

En opinión de la consultante, no se está en condiciones de proceder a otorgar la escritura de compraventa de la unidad padrón ...1/002 sin que se otorgue la modificación de reglamento solicitada. El cumplimiento de la promesa que se pretende no sería exacto, y ello es responsabilidad de la sociedad vendedora, la que deberá modificar el reglamento de copropiedad para poder cumplir en forma. Ha de tenerse presente que, si se hubieran otorgado otras compraventas, deberá recabarse el consentimiento de esos copropietarios.

Avalan mi posición los informes de los Escs. Jorge MACHADO⁹⁶ y Daniella CIANCIARULO.⁹⁷

Informe de la Comisión de Derecho Civil

En principio y en forma general y somera estableceremos:

El plano de fraccionamiento grafica el edificio y establece en la planilla de áreas los bienes de propiedad individual, los bienes comunes, sus áreas, las alturas y, en su caso, los bienes comunes de uso exclusivo de alguna unidad. En el reglamento de copropiedad, además de constituirse un estatuto regulador de los intereses de los propietarios del edificio, se procede a realizar una lectura exacta del plano de fraccionamiento en todas sus partes, que no puede tener diferencias.

De esos dos elementos (plano y reglamento) se extraerá la forma de uso de los bienes comunes. Para el caso de que a determinados bienes, y en particular los garajes, el plano les dé la categoría de bienes comunes, solamente el reglamento de copropiedad podrá otorgarles la exclusividad a favor de determinadas unidades, aunque solo se establezca que el propietario del edificio se reserva la facultad de realizar dicha asignación en las correspondientes promesas y/o enajenaciones. En caso contrario, el uso de dichos bienes corresponderá a todos los integrantes de la copropiedad en iguales condiciones.

Es el art. 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, 10751, en el texto dado por el art. 5 del decreto-ley 14560, el que otorga al reglamento de copropiedad fuerza obligatoria para todos los integrantes de la copropiedad, y la extiende incluso a los sucesores a cualquier título de los otorgantes. Lo pactado fuera de este, conforme a la relatividad de los contratos (art. 1293 del CC), no puede oponerse a terceros ni invocarse por ellos.

En el caso a estudio, sin perjuicio de que en el gráfico se encuentran dibujados y numerados espacios para garajes, no se los incluyó en la planilla de áreas, por lo que no se les asignó categoría alguna, ni de bien de propiedad individual ni común. En consecuencia, y sin perjuicio de que hayan sido graficados, el reglamento de copropiedad horizontal no puede hacer mención a estos espacios, pues no fueron categorizados en la correspondiente planilla.

Los espacios de estacionamiento dibujados en el plano —de los cuales, conforme a lo manifestado por la consultante, al menos el 3 fue habilitado

96 MACHADO GIACHERO, Jorge Julio: Asociación de Escribanos del Uruguay, Comisión Derecho Civil, «Propiedad horizontal», en *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 88, n.º 1-6 (ene.-jun.), 2002, pp. 155-158.

97 CIANCIARULO, Daniella: Asociación de Escribanos del Uruguay. Comisión Derecho Civil, «Garaje», en *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 97, n.º 7-12 (jul.-dic.), 2011, pp. 474-477.

como tal por la Intendencia Municipal— podrán ser utilizados por todos los integrantes de la copropiedad en igualdad de condiciones.

Por aplicación de las disposiciones legales referidas, a través de la escritura de compraventa de la unidad 002 no se podrá otorgarle a esta la exclusividad del uso del garaje de marras, pues ella sería inoponible al resto de los copropietarios del edificio.

Solamente con la modificación del reglamento se logrará asignarle la exclusividad, pero, dado que el reglamento se debe adecuar al plano de fraccionamiento horizontal, es de este que surgirá la categorización del bien.

Asiste razón a la consultante en cuanto a que el promitente vendedor no está en condiciones de proceder al otorgamiento de la escritura de compraventa correspondiente.

Para dar cumplimiento a lo convenido en el compromiso de compraventa deberá modificarse el plano, categorizando los garajes, para luego proceder a modificar el reglamento de copropiedad.

CONCLUSIÓN

Es inoponible a los demás integrantes de la copropiedad la asignación de la exclusividad de un bien pactada en la escritura de compraventa de una de las unidades.

Para dar cumplimiento al compromiso de compraventa se deberá proceder a la modificación del reglamento de copropiedad, previa modificación del plano de fraccionamiento horizontal para categorizar los bienes.

Esc. Mildred Secondo
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Américo Bianchi, Alicia Cancela, Daniella Cianciarulo, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, María Paola Igoa, Adriana Inciarte, Maximiliano Mauri, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Alis Nova, Laura Parnás, Margarita Puertollano, Mildred Secondo, Diego Séré, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos, Jimena Viana y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 26.7.2016, expediente 1079/2016.*