

GARAJE. PROPIEDAD HORIZONTAL. PROMESA DE COMPRAVENTA.
COMPRAVENTA. ERROR. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

RESUMEN

Por ser la promesa de compraventa, y la posterior compraventa en cumplimiento de aquella, integrantes de un proceso negocial que deberá interpretarse en conjunto, a la unidad ...1 le asiste el derecho al uso exclusivo del lugar número 7 en el garaje, al cual se puede hacer referencia en posteriores negocios jurídicos respecto de dicha unidad. A fin de solucionar la situación de la unidad ...2 se procederá a modificar el reglamento de copropiedad por la unanimidad de propietarios o, en su defecto, por las mayorías especiales establecidas por el artículo 7 de la ley 14560, con inclusión de la unidad afectada.

Informe: Civil

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

1. Boleto de reserva. El 2 de julio de 1993, el señor CK, de estado civil soltero, adquiere todos los derechos y obligaciones emergentes del boleto de reserva por documento privado del 6 de mayo de 1992, celebrado entre A SA y el señor EL, cuyo objeto era la unidad ...1 del edificio P y el uso exclusivo del garaje número 7.

2. Compromiso de compraventa. En igual fecha que la cesión del boleto de reserva antes referida, el 2 de julio de 1993, se celebra compromiso de compraventa, el cual se encuentra debidamente inscripto en el Registro General de Inhibiciones, Sección Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos, el 29 de julio de 1993. En él la sociedad A SA, representada por el señor DB, promete vender al señor CK, soltero, quien se obliga a comprar la propiedad y posesión de la unidad de propiedad horizontal padrón .../...1 del edificio P, de cuya cláusula objeto surge: «Corresponde asimismo a la unidad el uso exclusivo de un lugar en el garaje señalado con el número 7».

Surge del acta de entrega que dicha unidad y el uso exclusivo del garaje fueron entregados el 2 de mayo de 1996.

El 3 de junio de 1998, la sociedad A SA otorgó carta de pago por el total del precio estipulado en el compromiso de compraventa, por lo que las obligaciones de la parte promitente compradora fueron cumplidas en su totalidad.

3. Plano de mensura, fraccionamiento y propiedad horizontal, ley 10751. Elaborado en junio de 1996 por el agrimensor O, fue inscripto en la Dirección Nacional de Catastro —Cotejo y Registro de Planos— el 22 de marzo

de 2002. Consta de tres láminas. Del plano surge que el edificio se compone de 10 pisos, en los cuales se distribuyen 33 apartamentos, un local comercial y tres garajes, E, M y P, con 3, 6 y 4 lugares respectivamente.

4. Reglamento de copropiedad del 20 de agosto de 2002, autorizado y debidamente inscripto. De él surge lo siguiente:

- a. El edificio se construyó de acuerdo con las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, 10751, modificativas y concordantes.
- b. A SA era propietaria del terreno y en él construyó el edificio, el cual fue habilitado el 22 de noviembre de 2001.
- c. Cláusula PRIMERO, literal A. Bienes privados. Se describen conforme al plano relacionado, unidad ...1, con una superficie de ..., al cual le corresponde el uso exclusivo de las terrazas I4 y K4 (bienes comunes).
- d. Cláusula PRIMERO, literal B. Bienes comunes. De ella surge que en planta baja se encuentran los garajes E, M y P.
- e. Cláusula SEGUNDO, numeral 1. Destino:

Los vehículos deberán ubicarse en los lugares señalados con los números uno a diez en el plano de mensura y fraccionamiento [...] El derecho a uso exclusivo de cada uno de los referidos lugares corresponderá a quienes se conceda tal derecho en las respectivas escrituras que A SA otorgue [...]. El uso exclusivo de los lugares de garajes referidos a los distintos Departamentos, que no hubieren sido enajenados será asignado unilateralmente por A SA

5. Compraventa. Por escritura autorizada por el escribano B (hoy fallecido), del 28 de noviembre de 2002, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble el 12 de diciembre de 2002, la sociedad A SA, representada por el señor DB, vende al señor CK, casado con KG, quienes compran la propiedad y posesión de la unidad padrón .../...1. Esta, según el plano de mensura y fraccionamiento horizontal del agrimensor O de junio de 1996, antes referido, consta de una superficie de ..., se señala como departamento ...1 y le corresponde el uso exclusivo de las terrazas I4 y K4 (bienes comunes). Nada se dice con respecto al garaje.

Según surge de la cláusula QUINTO de la compraventa, esta se otorga en cumplimiento de la promesa de compraventa otorgada por las referidas partes el 2 de julio de 1993 e inscripta en el Registro General de Inhibiciones, Sección Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos, el 29 de julio de 1993, por lo cual se identifica en la escritura de compraventa en forma certera el compromiso al cual se remite.

El edificio fue habilitado por la autoridad municipal el 22 de noviembre de 2001, por lo que se trató de primera venta luego de construido.

Al momento de poner en venta dicho inmueble, los propietarios advirtieron que en la compraventa de dicha unidad no se había incluido referencia alguna respecto al garaje, y que el lugar 7 del garaje (lugar que prometieron adquirir) lo ocupa la unidad ...2, mientras la unidad ...1 utiliza el número 8.

CONSULTA

Se solicita informe de la Asociación de Escribanos del Uruguay respecto a:

- a. la posibilidad de los actuales propietarios de la unidad ...1 de incluir en la enajenación de la unidad el uso exclusivo del lugar número 7 en el garaje sin realizar trámite alguno para tal inclusión, en cumplimiento de promesa inscripta;
- b. si la unidad de referencia, ...1, tiene mejor derecho que la unidad ...2, en razón del principio de prioridad en el tiempo, al tener una promesa de compraventa anterior y debidamente inscripta;
- c. qué derecho asiste a la unidad ...2 frente a tal situación.

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN

Por un lado, el compromiso de compraventa se refiere a «un lugar en el garaje señalado con el número 7 (siete)», lo cual al momento de otorgarse la escritura de compraventa no se incluyó.

Por otro lado, el lugar 7 está ocupado por los propietarios de la unidad ...2, mientras que el lugar 8 lo ocupan los propietarios de la unidad ...1, la que amerita la presente consulta.

Por motivos que el consultante desconoce, el escribano autorizante de la escritura de compraventa, actualmente fallecido, no incluyó el derecho al uso exclusivo del lugar 7 del garaje, el cual sí estaba previsto en el compromiso.

Frente a la imposibilidad de contactar al profesional actuante, se procedió a cotejar la matriz con la primera copia, a fin de eliminar la posibilidad de discordancia entre ambas.

No habiendo encontrado errores en la expedición de la primera copia, se trató de resolver el conflicto analizando el permiso de construcción, el plano de mensura y fraccionamiento, y el reglamento de copropiedad, así como las reglamentaciones posteriores que pudieran haberse otorgado en referencia a los derechos sobre los garajes.

Se cotejó el permiso de construcción con los planos y se constató la coincidencia entre ambos.

Luego se cotejó el plano proyecto con el plano definitivo, para corroborar la correspondencia entre lo que se había proyectado construir —sobre lo cual se estableció el objeto de la promesa de compraventa— y lo efectivamente construido, y se encontró una concordancia absoluta.

Del análisis del plano y el reglamento de copropiedad no surge la individualización de los bienes comunes de uso exclusivo, pero sí que en el reglamento de copropiedad el propietario de todo el edificio (A SA) se reservó el derecho a conceder el uso de los lugares de garaje a aquellas unidades en cuyos títulos de adquisición se hubiera mencionado este derecho. Del cotejo de ambos documentos (plano y reglamento) surge una discordancia en el número de lugares en el garaje: el plano indica que son 13 lugares y el reglamento que son 10, dato que no incide en este análisis.

Se consultó a la administración de gastos comunes del edificio P sobre la existencia de algún reglamento interno que regulara las unidades propietarias de garajes. Esta respondió que de los libros de actas de asambleas no surge información al respecto, y que la propiedad no tiene reglamento interno. Con respecto a los garajes, envió respuesta por correo electrónico, a la que adjuntó un archivo del cual surge qué unidades pagan expensas extraordinarias por ser «propietarias» de un garaje. Más allá de su informalidad, esta información resultó de utilidad para descartar conflictos sobre el número de lugares y sus respectivas asignaciones entre los copropietarios del edificio, a fin de enfocar el análisis en el ámbito jurídico únicamente, puesto que en la práctica el edificio P no presenta conflictos entre copropietarios por tal concepto.

En reunión de la consultante con la administración de gastos comunes y la comisión de copropietarios, se extrajo que tanto la copropiedad como la administración reconocen a la unidad ...1 el derecho a un lugar en el garaje, el cual siempre ha sido el número 8, utilizado en forma pacífica e ininterrumpida desde que ocuparon el edificio, en 1996.

Pese a la posesión pacífica, pública e ininterrumpida del lugar 8 en el garaje G y del pago de expensas extraordinarias en los gastos comunes por la «propiedad» de un lugar en él, todo lo cual se ha dado desde 1996 hasta el presente, se descarta la acción de prescripción, puesto que los usos exclusivos de los bienes comunes no son prescriptibles.⁵³

Se descarta asimismo la posibilidad de celebrar un negocio de fijación, el cual tendría por finalidad eliminar la incertidumbre producida por la compraventa, puesto que la vendedora, A SA, ha desaparecido en los hechos. Se contactó al representante, señor DB, quien sostiene que se desvinculó de la sociedad hace más de diez años y carece de información sobre su actividad. La escribana que llevaba la sociedad anónima está jubilada y no se ha podido localizarla.

En informes de la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay* que tratan de situaciones similares se estudia el instituto de los negocios coligados, situación similar a la planteada en el presente, que coincide en la falta de inclusión del garaje en la compraventa, a pesar de haberse establecido en los negocios preliminares correspondientes, es decir, en el boleto de reserva y la promesa de compraventa.

El informante sostuvo:⁵⁴

[...] en la relación promesa-compraventa definitiva, las partes celebran dos negocios autónomos en forma sucesiva, que presentan entre sí un nexo

53 CIANCIARULO, Daniella. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Garaje». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, jul.-dic. 2011, tomo 97, n.º 2, pp. 474-477.

54 VILLAR, Juan Pablo. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Negocio de fijación». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, ene.-dic. 2012, tomo 98, pp. 145-165.

basado en la finalidad de alcanzar un resultado económico unitario que permite que un negocio incida sobre otro.

Mediante la promesa de compraventa las partes no solo se comprometen a celebrar un nuevo contrato de compraventa, sino que predeterminan los elementos esenciales de este, entre los que se encuentran el objeto y el precio. Por ello, el objeto de la compraventa debe ser el mismo que el de la promesa, y no otro o parte de este.

De lo expuesto concluyo que, al haberse otorgado compraventa en cumplimiento de promesa, según surge de la cláusula SEGUNDO, el objeto establecido en la compraventa se extiende a todo lo predeterminado en el compromiso. En conclusión, el objeto de la compraventa comprende el derecho al uso exclusivo a un lugar en el garaje, y por lo tanto, en opinión de la consultante, se podría incluir dicha mención en el objeto de la compraventa.

Para fundamentar aún más tal inclusión, se extrae lo expuesto en la consulta de la Asociación de Escribanos del Uruguay,⁵⁵ en la cual se establece:

Sin perjuicio de que en caso de corresponder por estatuto un derecho de uso exclusivo a un garaje, en los negocios que se realicen sobre la unidad se debe mencionar el mismo al determinar el objeto. Esta mención puede tener otra función; es frecuente encontrar, tanto en promesas como en compraventas, que se comprenda en el objeto el derecho de uso exclusivo de un lugar en el garaje, el que necesariamente deberá designarse no solo por una cuestión de determinación del objeto —podría ser obligación de género limitado— sino y, principalmente, porque esta estipulación le estaría dando contenido a una norma estatutaria en blanco. Pero, para que esto sea posible es imprescindible que dicha norma estatutaria, el reglamento de copropiedad contenga la reserva a favor del promotor de la facultad de darle contenido, designando en la promesa o en la primera enajenación a aquellas unidades a las que corresponderá el uso exclusivo de los lugares de garaje. Y así, no es el contrato —promesa, compraventa, etc.— el que establece a qué unidad corresponde sino que es el propio reglamento que lo hace.

Frente a la imposibilidad de acceder a documentación de la sociedad anónima propietaria original del edificio y al desconocimiento de los hechos por parte del administrador, se concluye, con base en el análisis de los hechos y documentos, que el error en la asignación de los lugares en el garaje surge a raíz de que A SA prometió vender a dos unidades el mismo garaje y, advertida dicha situación, optó por salvar el error mediante la asignación verbal del lugar 8 a la unidad ...1, sin dejar plasmada dicha modificación en ningún documento, al menos que haya llegado al conoci-

55 MACHADO GIACHERO, Jorge Julio. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Propiedad horizontal». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, ene.-jun. 2002, tomo 88, n.ºs 1-6, pp. 155-158.

miento de la consultante. Ello coincidió con la omisión del escribano al no incluirlo en la compraventa.

El propietario de la unidad ...2 exhibió la promesa de compraventa y la primera escritura de compraventa de su unidad, y en ambas se hace mención expresa al derecho al uso exclusivo del lugar 7 del garaje. La respectiva promesa de compraventa es del 23 de noviembre de 1993 y la de la escritura de compraventa es del 7 de noviembre de 2005. Es importante aclarar que se solicitó información registral de la Asociación de Escribanos del Uruguay, de la cual no surgió información sobre la inscripción de la promesa antes referida, y se solicitó certificado en la Dirección General de Registros, el cual se adjunta a la presente.

Tanto la unidad ...1 como la ...2 celebraron promesa de compraventa por sus respectivas unidades con inclusión del derecho al uso exclusivo del lugar número 7 del garaje, documentos que fueron otorgados el 2 de julio de 1993 y el 23 de noviembre de 1993 respectivamente, pero solo surge información registral de la inscripción de la promesa de la unidad ...1. La unidad ...1 otorgó compraventa el 28 de noviembre de 2002, y la unidad ...2 lo hizo el 7 de noviembre de 2005, y ambas escrituras están correctamente inscriptas.

Según los principios de derecho registral, *prior tempore potior iures* ('primero en el tiempo, primero en el derecho'), principio que otorga prioridad a la inscripción registral y se encuentra consagrado en el artículo 15 de la ley 8733:

La promesa de enajenación de inmuebles a plazos, desde la inscripción en el Registro, confiere al adquirente, derecho real respecto de cualquier enajenación o gravamen posterior, y, cuando se haya pagado o se pague toda la prestación y se hayan cumplido las obligaciones estipuladas, le acuerda acción para exigir la transferencia y entrega del bien que constituye el objeto de la prestación. La fecha será la de la inscripción.

De la documentación analizada surge que la parte promitente compradora ha cumplido con el pago del total del precio estipulado y no tiene obligaciones pendientes.

Por otro lado, según lo que expresa el escribano MACHADO:⁵⁶

[...] a los efectos de determinar quiénes adquieren el derecho al uso exclusivo del lugar de garaje se tomarán aquellos que estén primero en el tiempo, sin importar que sean otorgantes de contratos de promesa, o compraventas; así se haya padecido error técnico, al realizarse la reserva haciéndose referencia únicamente al negocio compraventa.

La consultante llega a la postura de que en la siguiente enajenación de la unidad ...1 del edificio P se debe incluir el uso exclusivo de un lu-

56 MACHADO GIACHERO, Jorge Julio; GONZÁLEZ BILCHE, Alicia. *Teoría y práctica de la propiedad horizontal*. 3.^a ed. ampl. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay, 2007, p. 114.

gar en el garaje señalado con el número 7 consignado en la promesa de compraventa. Se considera que es la solución más adecuada, por tratarse de negocios coligados entre sí, uno celebrado en cumplimiento del otro, y además por ser imprescindible a la hora de determinar el objeto y para darle contenido a una norma en blanco.

Frente a la problemática con la unidad ...2, se considera que es de aplicación el principio *primero en el tiempo, primero en el derecho*, tomando en cuenta la fecha posterior de la promesa de compraventa de la unidad ...2 en comparación con la de la unidad ...1, y la falta de inscripción de esa promesa por la unidad ...2.

Y frente a la situación de la unidad ...2, se considera que solamente le asiste el derecho de eventual reclamación contra quien le vendió un bien del que en realidad no disponía, o, en su defecto, obtener la aprobación de la copropiedad, mediante asamblea de copropietarios, para que se le reconozca el uso del lugar 8 antes mencionado.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

En el caso planteado nos encontramos con una compraventa precedida por un compromiso de compraventa en el cual se fija el objeto del negocio acordado, el que consiste en una unidad habitacional (...1), y se establece expresamente en la misma cláusula del compromiso que la describe que «Corresponde asimismo a la unidad el uso exclusivo de un lugar en el garaje señalado con el número 7».

En la compraventa nada se dice respecto al uso del lugar en el garaje. Se indica sí que se otorga en cumplimiento de la promesa de venta otorgada el 2 de julio de 1993 y se hace referencia a su inscripción en el Registro General de Inhibiciones, Sección Promesas. Nosotros agregamos que la inscripción data del 29 de julio del mismo año.

Esta comisión ya manifestó su opinión al respecto en anteriores informes.⁵⁷ Conforme se expresó en el último, la compraventa es un negocio de cumplimiento que se integra «a un proceso que comenzó con el otorgamiento del compromiso de compraventa que constituye su fundamento y determina el alcance y cualidades del objeto y los derechos que sobre el mismo se ejercen». De suyo, debemos interpretar la voluntad de las partes intervinientes en un todo compuesto por promesa y compraventa, y de este análisis resulta el querer de las partes, su voluntad real, que era

57 SECONDO, Mildred. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Garaje». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, jul.-dic. 1999, tomo 85, n.ºs 7-12, pp. 436-440; PARNÁS GOLDFARB, Jacqueline; GOLDBERG, Adriana. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. *Responsabilidad profesional*. 2000. Exp. 20629/00.

trasmitir la unidad ...1 y los derechos al uso exclusivo del lugar número 7 en el garaje.

No podemos omitir otra consideración al respecto —y no menor, por cierto—, que es la referente al valor económico del objeto. En el compromiso de compraventa se le otorgó un precio que comprendía la unidad más los derechos al uso exclusivo de un lugar señalado en el garaje, el cual no fue modificado en la compraventa, lo que habría ocurrido si el valor del objeto hubiera disminuido por excluir tales derechos. El precio en ambos negocios es el mismo, y si a esto se añade la manifestación plasmada en la compraventa con la cual se da cumplimiento a la promesa de compraventa, como elementos que se suman a la interpretación de la voluntad real de las partes, se concluye que el objeto en uno y otro negocio se encuentra incambiado.

Por otra parte, vista la cláusula segunda del reglamento de copropiedad que hace relación al destino y el uso de los bienes que conforman el edificio —«el uso exclusivo de cada uno de los referidos lugares corresponderá a quienes se conceda tal derecho en las respectivas escrituras que A SA otorgue como enajenante de los departamentos que integran el inmueble»—, la referencia a la enajenación se debe interpretar, como se manifestó en anteriores consultas, en sentido amplio. No se puede desconocer el proceso de integración de los negocios, teniendo en cuenta lo que surja de las respectivas promesas.

Por todo lo manifestado, y considerando que la promesa de compraventa de la unidad ...1 se otorgó con anterioridad a la promesa de la unidad ...2, que también tiene el uso del lugar número 7 en el garaje, reafirmada su prelación por la fecha cierta que le concedió su protocolización realizada en el mismo día y su posterior inscripción, entendemos —dada la interpretación de los negocios en forma global, insertos en un proceso— que el lugar número 7 corresponde a la unidad ...1, y no hay obstáculo a que en posteriores negocios se haga referencia al uso exclusivo que esta tiene en el garaje.

Respecto a la unidad ...2, consideramos que, pese a que en la promesa de compraventa y posterior compraventa a ella referida se le asignó el derecho al uso exclusivo del lugar número 7 en el garaje, no le asiste derecho sobre este por haberse otorgado ambos negocios con posterioridad a los que le confirieron ese lugar a otra unidad (...1). De todas formas se tendrá en cuenta, como también se manifestó respecto de la unidad ...1, que en el precio se englobó el valor de usar exclusivamente un lugar en el garaje y por tanto sus adquirentes pagaron por ello, lo que se deberá considerar en la resolución de su situación.

La solución estaría dada en la modificación del reglamento de copropiedad por la que se asigne un lugar de uso exclusivo en el garaje, aprobada por todos y cada uno de los propietarios de la unidades que conforman el edificio o, en su defecto, con las mayorías especiales del artículo 7 de la ley 14560, en las que deberá estar incluida la unidad afectada (...2).

Aunque no fue objeto de consulta, sería dable, además, aclarar en dicha modificación la cantidad de lugares en que deberán ubicarse los vehículos, pues del reglamento vigente surge que estos son diez, en tanto del plano resultan trece.

CONCLUSIÓN

Dado que la promesa de compraventa y la posterior compraventa en cumplimiento de aquella integran un proceso negocial que deberá interpretarse en conjunto, a la unidad ...1 le asiste el derecho al uso exclusivo del lugar número 7 en el garaje, y puede hacerse referencia a este en posteriores negocios jurídicos respecto de dicha unidad. A fin de solucionar la situación de la unidad ...2 se procederá a modificar el reglamento de copropiedad en la forma expresada en este informe.

Esc. Mildred Secondo
Informante

Montevideo, 21 de abril de 2015. La Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos María Jesús Almandoz, Silvana Beker, Américo Bianchi, Sandra Bochar, Jorge Carneiro, Daniella Cianciarulo, Stefania Della Mea, Gustavo Echavarría, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Mariana González Bonaudi, Carlos Groisman, María Paola Igoa, Adriana Inciarte, Mónica Jover, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Laura Parnás, Adriana Pereyra, Margarita Puertollano, Diego Seré, Verónica Ubillos, María Beatriz Vázquez, Jimena Viana y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinador

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 12 de mayo de 2015. Expediente 574/2014.*