

## PROPIEDAD HORIZONTAL. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. GASTOS COMUNES

Informe: Civil

### *Resumen*

*Los gastos de conservación y reparación de los bienes comunes de uso exclusivo (azotea) deben ser sufragados por todos los condóminos, salvo que los deterioros sean causados por dicho uso exclusivo. Se recomienda el dictamen de un perito para la determinación de su origen. En caso de mantenerse las discrepancias, deberá concurrirse a la vía judicial pertinente.*

### Consulta

Se trata de una consulta que me formuló la propietaria de la unidad 802 de un edificio que se rige por las leyes 10751, 14261 y 14560. La unidad 802 tiene el uso exclusivo de la terraza J8 y K8.

Se han suscitado controversias entre los copropietarios con respecto a quién debe pagar los gastos por la reparación de esos bienes comunes de uso exclusivo de la unidad 802.

De acuerdo a lo informado por la propietaria de la unidad 802, se filtra humedad al piso de abajo y la copropiedad le exige repare la terraza a su costo. Ella no está de acuerdo, debido a que esa reparación no se debe a un mal mantenimiento de su parte. Imputa la causa a la antigüedad del edificio y posibles vicios de construcción, ya que, según expresa, el edificio fue construido en varias etapas y hay humedades en otras unidades.

Estudiando distintas consultas por situaciones similares realizadas a la Comisión de Derecho Civil y publicadas en diferentes números de la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, se puede concluir que, aunque son bienes comunes de uso exclusivo y en el Reglamento de Copropiedad se acostumbra a establecer que los gastos de mantenimiento y reparación de estos bienes corresponden al propietario de la unidad que posee su uso, cuando la necesidad de reparación no se debe a negligencia o mal uso del propietario de la unidad sino a vetustez del edificio, vicios de construcción, deterioros por la acción de vientos, lluvias o el mero transcurso del tiempo, esos gastos deben ser soportados por todos los copropietarios.

Así se ha expresado la Comisión en la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*.<sup>118</sup> Se entiende que la conservación de los bienes comunes de uso exclusivo debe ser de cargo del propietario que hace uso de ellos, quien debe darles un uso adecuado a su destino. En principio, la reparación corresponde también al usuario, en los casos en que haya hecho uso de ese bien que necesita reparación.

Existe un informe de arquitecto, que se adjunta, en el cual se indica que el pasaje de humedad se puede deber a varios factores. Y dice: “El hecho de haber construido una terraza sobre la existente puede ser una de las causas [...]”.

Ante la denuncia de una de las copropietarias, la Intendencia Municipal de Montevideo intimó a la copropiedad.

Sin embargo, los copropietarios siguen sosteniendo que, al tratarse de un bien común de uso exclusivo de la unidad 802, la reparación de la terraza corresponde a esta unidad.

Se basan principalmente en el reglamento de copropiedad, el cual reproduce lo que dispone el artículo 6 de la ley 10751: los gastos necesarios para las reparaciones internas de cada departamento se soportan separadamente por su titular. En efecto, el reglamento de copropiedad, de 1989, establece:

Artículo 9: Cada propietario deberá contribuir en la misma proporción a su coparticipación en el condominio al pago de las expensas necesarias a la administración, conservación, limpieza y reparación de los bienes comunes.

Artículo 10: Serán de cargo del respectivo propietario: a) el importe de los arbitrios, tasas, contribuciones, impuestos e indemnizaciones, presente o futuras, que afecten independientemente a cada unidad. b) los gastos de limpieza, conservación y reparación de los bienes comunes de su uso particular.

Aun ante las consultas realizadas a la Comisión en casos similares, el informe del arquitecto y la intimación de la Intendencia, la copropiedad sigue sosteniendo que no le corresponde el pago de la reparación, porque

118 Por ejemplo, tomo 80, 7-12 de 1994, pp. 307-308, informe del escribano Wladimiro Hurvich; tomo 72, 1-6 de 1986, pp. 178 ss., informe del escribano Roque Molla.

el reglamento establece que la reparación de los bienes comunes de uso exclusivo corresponde al propietario de la unidad, que es quien aprovecha dicho bien.

## CONSULTA

¿Cuál es la posición de la Comisión de Derecho Civil con respecto a quién debe abonar los gastos de reparación de un bien común de uso exclusivo, en este caso, una terraza? Y si el reglamento indica que esos gastos deben ser solventados por el propietario de la unidad que tiene la exclusividad de ese bien común, ¿cómo se determinan las causas del deterioro? Y si, aun cuando se determine que el deterioro no es fruto del uso inadecuado del bien, la copropiedad sigue sosteniendo que corresponde la reparación a la unidad que tiene ese uso exclusivo, ¿qué vía seguir?

### Informe de la Comisión de Derecho Civil

## HECHOS

Se dan por reproducidos de acuerdo por lo expresado por la escribana consultante.

## CONSULTA FORMULADA Y OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La escribana consultante, con base en informes preexistentes de esta comisión, comparte la opinión sostenida por esta en cuanto a que, en el caso de bienes comunes de uso exclusivo de una unidad, en principio los gastos de mantenimiento y limpieza corresponden al usuario de ese bien; pero cuando se trata de reparaciones mayores es preciso determinar las causas de los deterioros mediante pericia técnica (la que se adjunta en el expediente). Si las causas se pueden imputar al usuario, porque actuó con negligencia o no hizo un buen uso de ese bien común, esas reparaciones deberán ser soportadas por él. Sin embargo, si se determina que el deterioro se debe a la vetustez del edificio, cuestiones atmosféricas, vicios en la construcción, el transcurso del tiempo, etc., la reparación deberá ser soportada por toda la copropiedad.

En caso de desacuerdo en la copropiedad respecto a quién debe soportar el gasto de esa reparación, pese a informe de los técnicos, se deberá acudir a la vía judicial pertinente.

## INFORME

La consulta ha sido objeto de varios informes de esta comisión, la que se expidió en las consultas publicadas en la *Revista de la Asociación de Es-*

*cribanos del Uruguay* tomo 72, 1-6 de 1986, pp. 176 ss. (escribano Roque Molla, redactor), tomo 80, 7-12 de 1994, pp. 306 ss. (escribano Wladimiro Hurvich, redactor); tomo 87, 7-12 2001 pp. 289 ss.; tomo 89, 1-12 2003, pp. 380 ss. (escribana Susana Zuluaga, redactora), y en este mismo tomo en el expediente 633/2014 (pp. 356-361), informado por el suscripto, entre otros, por lo que no se extenderá mayormente en el punto.

## CONCLUSIONES

Se comparte la opinión de la consultante, la que ha sido la posición sostenida por esta comisión en forma monocrorde en anteriores informes, en el sentido de que para resolver el punto se debe estar al criterio de la causación.

Para ello se debe establecer mediante pericia técnica el origen del problema. Si este es causado por razones como la vetustez, vicios constructivos, etc., será la copropiedad en su conjunto la que deberá hacerse cargo de la reparación. Si, en cambio, se origina en el uso, la falta de cuidado, etc., la reparación será de cargo del propietario de la unidad que tiene el uso exclusivo.

En el caso, dicho informe deberá determinar, además, si las reformas y cambios realizados en la terraza causaron o incidieron, y en qué medida, en la aparición de las humedades existentes.

De mantenerse las discrepancias deberá acudirse a la vía judicial pertinente.

Esc. Diego Seré Turturiello  
Informante

El 25 de noviembre de 2014 la Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos María Jesús Almandoz, Américo Bianchi, Miguel Burdín, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Sandra Cipriani, Mónica Curbelo, Gustavo Echavarría, Silvana González, María Paola Igoa, Adriana Inciar-te, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Javier Parga, Virginia Rodríguez, Estela Sarachu, Mildred Secondo, Diego Seré, Adriana Silva, Mariella Spagnolo, Verónica Ibillos, María Beatriz Vázquez, 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 16 de diciembre de 2014, expediente 552/2014.*