

## PROPIEDAD HORIZONTAL. BIENES COMUNES. ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

### RESUMEN

*Se comparten las consideraciones expuestas por el consultante en aplicación de las disposiciones del decreto ley 14560 (artículos 2 y 16), sin perjuicio de su armonización con lo dispuesto en el reglamento de copropiedad.*

Informe: Civil

### Consulta

#### HECHOS

El 25 de enero de 2015, se realizó la asamblea anual ordinaria de la copropiedad del complejo A. En el orden del día, entre otros, se trató el siguiente punto: 10. «Habilitar la cancha de pádel para actividades multideportivas (fútbol, básquetbol y pádel) dentro del horario autorizado».

El complejo A consta de 96 unidades de propiedad horizontal. El registro de asistencia fue de 20 propietarios en representación de 25 unidades, con un total de 5 poderes. Dicho punto fue aprobado por mayoría de presentes en la asamblea: 17 votos a favor, 7 en contra y 1 abstención.

El reglamento del complejo, autorizado por el escribano C, dice en su artículo séptimo:

Destino. El destino de los departamentos será exclusivamente vivienda. Los locales SS 101 y SS 102 podrán ser destinados también a comercio (excepto autoservicio, verdulería, carnicería, panadería o pescadería) o consultorio de profesionales. Queda autorizada la colocación de carteles anunciadores, en tanto sean discretos y mantengan la estética del complejo. Queda prohibida la colocación de cajones o estanterías en el frente de los mismos. Los lugares en los espacios denominados «cocheras y circulaciones» están destinados exclusivamente para el estacionamiento de un vehículo de dimensiones regulares, quedando prohibido invadir espacios ajenos. El ingreso a los mismos debe hacerse con moderación y especial cuidado de personas y bienes. Respecto de la piscina, sala de juegos, servicios, cancha de tenis, cancha de pádel, parrilleros en terreno común de la copropiedad u otros que se construyan en el futuro (bienes comunes) se comete a la comisión o la comisión administradora la confección de un reglamento interno para el uso de los mismos, el que deberá ser aprobado por la asamblea ordinaria. Los boxes y los bauleros serán destinados a almacenar objetos no perecederos y que no produzcan malos olores o sean peligrosos.

El 8 de febrero del 2015 se realizó una nueva asamblea general extraordinaria de la copropiedad del complejo A con el siguiente orden del día:

«Reconsiderar lo aprobado en la asamblea general ordinaria celebrada el 25 de enero pasado, respecto al uso ampliado en cuanto a las actividades multideportivas autorizadas a realizar en la cancha construida en el complejo con la finalidad del deporte del pádel». En la asamblea se impugnó la decisión porque no cumplía con los requisitos jurídicos exigidos en el reglamento de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal 10751, en cuanto a la ampliación del destino y las mayorías especiales.

Al no llegarse a un acuerdo se decidió llevar la consulta a la Asociación de Escribanos del Uruguay y la asamblea pasó a un cuarto intermedio.

#### LEGISLACIÓN APLICABLE

Según lo dispuesto en el artículo 12 de la ley 10751 (texto dado por el artículo 2.º del decreto-ley 14560, del 19 de agosto de 1976): «Las innovaciones tendientes al mejoramiento o al uso más cómodo del bien común, que no perjudiquen la estabilidad, seguridad y salubridad del edificio, así como los que alteren su aspecto arquitectónico, deberán ser resueltos por la asamblea de copropietarios convocada al efecto por una mayoría de dos tercios de votos del total de componentes, que representaren por lo menos los  $\frac{3}{4}$  del valor del edificio, fijado por la Dirección General del Catastro Nacional o quien haga sus veces».

En primer lugar debemos señalar que la ley 14560 introdujo un cambio sustancial en el funcionamiento del régimen de propiedad horizontal al instituir el régimen de mayorías, en sustitución del régimen anterior, que disponía la unanimidad.

Conforme a lo sostenido por el escribano Roque MOLLA,<sup>71</sup> la norma citada fija un nuevo principio rector para la actuación en los bienes comunes o zonas de poder compartidos: el poder lo tiene la asamblea de copropietarios, de acuerdo con el régimen de quóruns y mayorías con carácter de orden público y vigencia intemporal establecido en dicha norma.

Véase lo dispuesto en el artículo 16 de la ley 14560 citada: «Declárase que son de orden público los quóruns y mayorías establecidas por los diversos regímenes que regulan la propiedad horizontal».

Asimismo, sostiene MOLLA en su informe<sup>72</sup> que el poder mencionado de la asamblea de copropietarios no podrá afectar los derechos adquiridos de los copropietarios, lo cual es confirmado en el artículo 15 *in fine* de la ley 16871 (Ley de Registros Públicos): «Las mutaciones del régimen horizontal previstas en el presente artículo y en el artículo anterior, serán

71 MOLLA CAMACHO, Roque. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Asamblea de copropietarios». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, ene.-dic. 1998, tomo 84, n.ºs 1-12, pp. 279-287.

72 MOLLA CAMACHO, Roque. «Régimen de las mayorías en la propiedad horizontal». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, jul.-dic. 1994, tomo 80, n.ºs 7-12, p. 251-263. Ciclo de Conferencias, Montevideo, 7 abr. 1994.

inoponibles a los terceros con derechos vigentes registrados, perjudicados por los cambios relacionados, que no lo hubieran consentido».

En tal sentido, la nueva norma privilegió el interés colectivo sobre el individual. Sin perjuicio de ello, como lo sostuvo la escribana Teresa GNAZZO,<sup>73</sup> deberá mantenerse el respeto de los derechos adquiridos.

En virtud de ello, la doctrina sostiene que los cambios producidos en los bienes constituyen una redistribución de los poderes de actuación sobre el inmueble. De acuerdo con la normativa citada, deberá otorgarse una modificación en el reglamento de copropiedad y en el plano de fraccionamiento horizontal, con los quórum y mayorías requeridos a dichos efectos.

#### CONSULTA

Se consulta a la Asociación de Escribanos del Uruguay si lo realizado por la asamblea anual ordinaria cumplió con lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal, a los efectos de ampliar el destino asignado en el artículo séptimo a la cancha de pádel, al faltar las mayorías exigidas de 2/3 de los 96 copropietarios que al menos representen las 3/4 partes del valor catastral de las unidades.

#### OPINIÓN DEL CONSULTANTE

Al haberse modificado el destino de la cancha de pádel, se debe efectuar la modificación del reglamento de copropiedad con las mayorías legales exigidas, condición que no se ha cumplido. La comisión administradora puede realizar un reglamento interno de uso, que establezca horarios, calzado o tarifas, pero no ampliar el destino fijado en el reglamento. En consecuencia, el consultante considera que no se ha cumplido con la previsión legal y por tanto no es válido lo aprobado en la asamblea anual ordinaria respecto de este punto.

### Informe de la Comisión de Derecho Civil

#### ANÁLISIS

La suscrita comparte en términos generales lo expresado por el consultante, excepto respecto a lo siguiente:

a. La referencia al artículo 15 de la ley 16871, por cuanto la situación contemplada en dicha norma difiere del caso de marras, que se circunscribe a la hipótesis de desafectación de bienes (de comunes a individuales o viceversa).

73 GNAZZO, Teresa G. «Propiedad horizontal: el poder de las mayorías en las decisiones de asambleas». *Anuario de derecho civil uruguayo*, nov. 1997, tomo 27, pp. 533-538.

b. El reglamento de copropiedad en su cláusula 19, numeral 8, dispone en su acápite: «Queda expresamente prohibido: [...] 8) practicar juegos de pelota en el jardín del complejo, salvo en los lugares en que la comisión administradora señale al efecto».

En consecuencia y armonizando las disposiciones que rigen materia de propiedad horizontal y en especial lo dispuesto por los artículos 2 y 16 del decreto-ley 14560 y las cláusulas del reglamento de copropiedad (cláusula 11, numeral 8), para cambiar el destino de la cancha de pádel y usarla como cancha de fútbol o básquetbol procede:

1. o bien que se apruebe por las mayorías especiales (2/3 de los copropietarios que representen las 3/4 partes del valor catastral de todas las unidades) en asamblea extraordinaria celebrada a tales efectos y posteriormente se modifique el reglamento de copropiedad,

2. o bien que la comisión administradora, en uso de las facultades conferidas en el reglamento de copropiedad, autorice el juego en la cancha de pádel, siempre que se respeten los derechos adquiridos de los copropietarios linderos a la cancha, limitando y reglamentando su uso de forma tal de no perjudicar su tranquilidad, conforme a lo dispuesto por el artículo 9, inciso b, de la ley 10751.

#### CONCLUSIÓN

Se comparte lo expuesto por el consultante, con las consideraciones expuestas (artículos 2 y 16 del decreto ley 14560, artículo 9 inciso b de la ley 10751 y reglamento de copropiedad del edificio, cláusula 11, numeral 8).

Esc. Laura Parnas Faig  
Informante

Montevideo, 12 de mayo de 2015. La Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos María Jesús Almandoz, Fernando Alonso, Alicia Cancelli, Jorge Carneiro, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Stefania Della Mea, Gustavo Echavarría, Alicia González Bilche, Silvana González Perdigón, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, Mónica Jover, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Margarita Puertollano, María Daniela Rey, María Ritacco, Virginia Rodríguez, Mildred Secondo, Diego Seré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, 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 junio de 2015. Expediente 762/2015.*