

GARAJE. PROPIEDAD HORIZONTAL

RESUMEN

A quién pertenece un baño sito en una unidad garaje de propiedad horizontal y que ocupa parte de un lugar de estacionamiento, cuyo uso no fue adjudicado en el plano y reglamento a ninguna unidad.

Informe: Civil

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

El conjunto habitacional A se encuentra compuesto por seis bloques de edificios con 242 apartamentos destinados a vivienda, 3 locales comerciales, 11 unidades destinadas a garajes (que a su vez se subdividen en cocheras) y una sala de reuniones.

El complejo se describe según los planos de fraccionamiento del agrimensor C, inscripto en la Dirección General de Catastro el 21 de abril de 1983, y se rige por el reglamento de copropiedad autorizado el 20 de julio de 1983 por la escribana D.

SE CONSULTA

¿A quién le corresponde el baño que se encuentra en la unidad de propiedad horizontal garaje ...1?

En la asamblea de copropietarios hay tres opiniones:

- al propietario cuya cochera se ve disminuida por la existencia del baño;
- a todos los copropietarios de las cocheras que integran la misma unidad garaje;
- a todos los copropietarios del complejo habitacional.

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

En los planos de mensura y fraccionamiento, así como en el reglamento de copropiedad, nada se menciona sobre los baños aludidos. Dichos baños fueron construidos dentro de las unidades de propiedad horizontal garaje, más específicamente en el área de una determinada cochera.

Su uso corresponde al propietario de dicha cochera con acceso directo al baño, el que por ello ve reducido su espacio útil de guardado del vehículo.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

En el régimen general sobre garajes, sea que estén comprendidos en el régimen de propiedad común o sean unidades horizontales, estos deben estar señalizados.

Con relación al complejo habitacional A, nos remitimos a lo relacionado precedentemente en cuanto a su plano y reglamento.

En el complejo hay once unidades de propiedad horizontal con destino a garaje. Cada una de esas unidades da derecho a guardar automóviles. La unidad garaje ...1 da lugar a guardar cuatro vehículos.

En la fotocopia del croquis de ubicación de lugares de garaje, del agrimensor C, surge en el garaje ...1 la ubicación del baño y cómo se distribuyen los cuatro lugares del garaje. Ese croquis indica la ubicación de cada cochera y en líneas punteadas marca el lugar que tiene cada una, y allí se observa que el lugar 3 es el más pequeño y el baño quedó fuera de los lugares de las cuatro cocheras.

El plano de fraccionamiento del citado agrimensor, debidamente inscripto en la Dirección General de Catastro, describe la unidad de propiedad horizontal ...1 y en él no figura el baño.

En el reglamento de copropiedad, al describirse a la unidad garaje ...1, no se hace mención alguna al baño. Tampoco surge a quién corresponde ese baño de otras disposiciones del reglamento de copropiedad.

En la escritura de compraventa, autorizada el 28 de setiembre de 2010, se establece que los señores HBM y ERS adquirieron la cuarta ava parte indivisa de la unidad garaje ...1, que les corresponde el lugar individualizado como 3, de un total de cuatro, de acuerdo con el croquis de estacionamiento vehicular suscrito por el agrimensor C en julio de 1982. Por consiguiente, en la referida compraventa quedó claramente determinado el lugar que ocuparían en el garaje.

En esta situación, esa unidad garaje se encuentra regulada por las disposiciones del Código Civil en lo que respecta al condómino. Los condóminos tienen cuotas abstractas, cuotas indivisas que no se concretan en un lugar determinando en la cosa, sino que cada condómino va a tener derecho al todo y cada uno puede utilizar la cosa sin determinación de parte. En el derecho uruguayo, a diferencia de otros derechos, el condominio es indiviso, es decir que no se puede afirmar que un condómino tenga una parte del bien; a todos les corresponde el todo. A lo que sí habilita nuestro derecho es a realizar acuerdos entre los condóminos sobre cómo se va a utilizar el bien.

Al establecerse en la escritura de compraventa que se adquiere la cuarta ava parte indivisa y que se utilizaría el lugar señalado con el número 3, hay un reconocimiento de ese acuerdo de uso de la unidad garaje, y el comprador acepta usar ese lugar.

CONCLUSIÓN

Al no surgir del plano y reglamento a quién le corresponde el uso del baño ubicado en la unidad garaje ...1 y encontrarse este dentro de una unidad de propiedad horizontal en la cual hay varios condóminos, rige el Código Civil y el baño les corresponde a todos los copropietarios de la unidad garaje ...1.

Esc. Rossana Ivanier Gottesman
Informante

Montevideo, 9 de junio de 2015. La Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos Sandra Bochar, Miguel Burdín, Alicia Cancela, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, María Paola Igoa, Adriana Inciarte, Rossana Ivanier, Mónica Jover, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Margarita Puertollano, María Ritacco, Estela Sarachu, Diego Seré, Adriana Silva, Mariella Spagnolo, Gonzalo Trobo 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 14 de julio de 2015. Expediente 370/2013.*

SOCIEDAD ANÓNIMA. REPRESENTACIÓN. ACCIONES AL PORTADOR

RESUMEN

Se puede considerar suplida la autorización que requiere el artículo 84 de la ley 16060, cuando existe la prueba de que el titular del capital accionario de una sociedad es una sola persona, quien a su vez es presidente del directorio.

Informe: Civil

Consulta

HECHOS

Con fecha 6 de agosto de 1993, los cónyuges AS y JG enajenaron por título compraventa y modo tradición a D SA el inmueble ...