

Campo García, Álvaro Garbarino, Karin Perdomo, Daniel Ramos, Inés Rodríguez Sarmiento y Andrea Yarruz, aprueba el informe que antecede.

Aprobados por la Comisión Directiva Nacional el 22 de diciembre de 2015. Expediente 1005/2015.

PROPIEDAD HORIZONTAL. COPROPIEDAD. DEUDA

RESUMEN

La copropiedad es la deudora de la empresa IF. Los integrantes de la comisión deberán rendir cuentas de la gestión realizada y, si existen discrepancias, estas deberán ser resueltas en la vía judicial, así como también las eventuales responsabilidades que dicha gestión haya generado. No es competencia de esta comisión manifestarse al respecto.

Informe: Civil

Consulta

SUMA

Los copropietarios de un edificio no reconocen una obra realizada para lograr la habilitación de Bomberos, por entender que no se les informó del costo ni aprobaron el presupuesto.

Se necesita resolver quién responde por el costo de la obras ante la eventual ejecución del edificio por la empresa.

ANTECEDENTES

En asamblea del 14 de noviembre de 2013, un edificio de propiedad horizontal con calefacción por losa radiante resolvió adquirir una nueva caldera (a gas) en sustitución de una caldera existente, que se había deteriorado. La empresa que proveyó la nueva caldera inició el trámite de habilitación municipal.

Se recibió una inspección municipal que formuló una serie de observaciones, entre ellas, acreditar que el edificio tenía habilitación de la Dirección Nacional de Bomberos (DNB) o agregar el certificado de inicio del trámite de habilitación.

HECHOS

1. En asamblea de copropietarios celebrada el 22 de julio de 2014 en segunda convocatoria —con la presencia de 13 copropietarios de los 20 que tiene el edificio (habitualmente se sesiona con menos asistentes)—, se estableció como punto 4 del orden del día: «Análisis y aprobación de presupuesto por habilitación de Bomberos». El punto 1 era: «Elección de autoridades por renuncia de la comisión».

Al tratar el punto 4, en el acta labrada se consigna:

Se presenta el presupuesto de la empresa G. Se decide obtener más presupuestos para tener opciones. Se mociona continuar con la cuota extra para solventar el gasto de la habilitación de Bomberos por nueve cuotas más. Se aprueba por mayoría.

Se mociona facultar a la Comisión Directiva a resolver sobre los presupuestos y decidir la contratación del servicio. Se aprueba por mayoría.

Sobre el punto 1 se consignó: «Se mociona integrar la Comisión Directiva por GG, AA y CC. Se aprueba por mayoría». GG era integrante de la comisión anterior y continuaría en el cargo, junto con AA y CC, que se integraban tras la elección en esa asamblea.

La cuota extra se había establecido en asamblea del 14 de noviembre de 2013 para solventar parte del gasto de adquisición de la caldera. El monto no surge de las actas de asamblea, pero fue de \$ 10.500 (aproximadamente \$ 500 por unidad).

2. La nueva comisión directiva se reunió por primera vez el 31 de julio de 2014 y sin formalidades se planteó los temas para comenzar a trabajar. AA tomó notas informalmente de lo conversado y de las tareas adjudicadas a cada integrante. No se labró acta ni se firmaron esas notas. Las tareas a realizar por cada una de las integrantes se distribuyeron de hecho.

Se aclara que no hubo traspaso de mando, ni de información, ni de tareas pendientes, ni directiva alguna de la comisión anterior a la nueva comisión conformada.

3. Al tratar las nuevas integrantes de establecer cometidos y formalidades de la comisión, advirtieron que esta no existe como órgano establecido en el reglamento de copropiedad. Según el artículo 26, la administración del edificio y su gobierno corresponden a la asamblea de copropietarios y al administrador. El administrador (artículo 28) constituye el órgano ejecutivo del gobierno y administración de la copropiedad.

El trabajo de la comisión es voluntario, no tiene ningún tipo de contraprestación ni beneficio para quien lo realiza.

Consultados exintegrantes de la comisión, se informó que en algún momento los copropietarios habían decidido elegir una comisión (además de la administración contratada). No se conoce la fecha, no hay acta disponible ni se sabe si en esas actas se establecieron límites, cargos o algún tipo de reglamentación de la actuación de la comisión.

La comisión no maneja dinero (solo una caja chica). Los fondos del edificio los lleva la administración, que es la que abona los gastos. En alguna oportunidad excepcional se le informa de un gasto y se le solicita el dinero para el pago.

4. En relación con la habilitación de Bomberos, el 31 de julio de 2014 GG puso en conocimiento de la comisión dos presupuestos de la empresa EG. Se acordó que GG esperaría la visita de otro técnico, WM, para que proporcionara un nuevo presupuesto y llamaría a un técnico más, de dos propuestos por CC.

Se dice, sin prueba documental alguna, que hay un plazo de seis meses para levantar las observaciones de la IMM, entre las que se cree está la habilitación de Bomberos.

El técnico WM no viene. AA proporciona datos de tres técnicos más para pedir presupuestos (DJ, WC, CA).

5. El 20 de agosto de 2014 las integrantes de la comisión AA y CC se reúnen con la administración del edificio a fin de obtener información sobre el funcionamiento de este y temas pendientes. En esa oportunidad, consultan por el acta de inspección de la IMM y el plazo para la habilitación de Bomberos, y solicitan a la administración que pida prórroga. La administración no responde a la consulta por no tener en ese momento el acta de inspección ni la información requerida.

6. El 4 de setiembre de 2014 se reúnen nuevamente las tres integrantes de la comisión y GG informa que el técnico WM recorrió el edificio pero no entregó presupuesto, que la copia del acta de inspección la tiene la administración y que esta ya pidió prórroga.

7. CC queda a cargo de la tarea habilitación de Bomberos. Llama al técnico DJ y decide contratar con él la parte administrativa de la habilitación, por un presupuesto (del 5 de setiembre de 2014) menor que el presupuesto de EG. DJ recomienda a otros técnicos para la parte de obras, prueba hidráulica y demás.

8. El 9 de setiembre de 2014 CC solicita a la administración dinero para el pago al técnico DJ de la primera parte de sus honorarios, por mail que reenvía a las restantes integrantes de la comisión, en el que establece: «Me sigo encargando de los Bomberos».

9. En reunión de comisión del 30 de setiembre de 2014, CC informa que en la recorrida realizada con los técnicos le advirtieron que las mangueras existentes en las instalaciones no tenían agua. Se requería obra.

En el trámite de habilitación ante la DNB, iniciado el 23 de setiembre de 2014 por el técnico DJ, el contacto es la administración del edificio.

10. El 2 de octubre de 2014 GG plantea por mail al resto de la comisión que ya no participará más de las reuniones, y el 3 de octubre comunica por la misma vía que queda por fuera de todos los temas a resolver, por motivos no vinculados a la habilitación de Bomberos.

También vía mail, el 6 de octubre de 2014 CC informa a AA y GG que sigue adelante con la habilitación de Bomberos. «Entramos en etapa del

cálculo hidráulico», con lo cual se termina lo «administrativo» y «pasamos a la etapa de adaptación o instalación de los caños de agua». El mismo día GG responde el mail afirmando que CC se ha encargado del tema Bomberos desde el inicio y supone que tiene todo bajo control.

11. El 20 de octubre de 2014 la administración solicita a las integrantes de la comisión temario para una asamblea general extraordinaria, y cada una de ellas, incluida GG, plantean los temas de los que se están encargando. CC propone «Habilitación de Bomberos, informe del trámite, en qué va, situación de caños de agua para incendios, etc.».

12. El 11 de noviembre de 2014 se celebra la asamblea general extraordinaria de copropietarios. En el orden del día se establece «Habilitación de Bomberos» y en el acta solo se consigna: «Se plantea e informa las acciones actuadas para concretar la habilitación de Bomberos». CC informa que el costo aproximado de las obras estará en el entorno de los USD 18.000 más IVA, lo que no queda consignado en el acta ni lo recuerda el resto de los copropietarios. Solo lo afirman CC y AA, integrantes de la comisión. En esa asamblea GG renuncia a la comisión. Se establece cuarto intermedio.

13. CC se reúne con los técnicos EQ, MN e IF para evaluar y presupuestar obras a realizar. El 12 de noviembre de 2014 CC recibe de la empresa IF dos presupuestos por distintos aspectos de las obras, por USD 7.301,70 y USD 21.906,32, y opta por esta empresa.

14. El 1.º de diciembre de 2014 CC comunica por mail a la administración que se pondrá en contacto con ellos la empresa IF, «[...] que son quienes se están encargando de la instalación de sensores de humo en los apartamentos, la adecuación de la red hidráulica y otros temas relativos a la habilitación de Bomberos de la cual me estoy ocupando».

El 3 de diciembre de 2014 CC pregunta a la administración si IF ya se comunicó con ellos. El mismo día la empresa IF comunica a la administración que fue contratada por CC para realizar instalaciones de seguridad en el edificio, que el comienzo de obras está previsto para el 16 de ese mes, y consulta datos para hacer la factura.

Para el comienzo de la tarea CC recaba de todos los copropietarios del edificio información sobre día y hora en que la empresa puede ingresar a cada unidad a hacer las instalaciones.

15. El 10 de diciembre de 2014 se levanta el cuarto intermedio de la asamblea general extraordinaria del 11 de noviembre. CC lleva a la asamblea una carpeta con los presupuestos de IF. Nadie los mira ni consulta. En el acta solo queda consignado: «La comisión aclara que el sensor de humo se pega al techo sin necesidad de picar pared o techo».

Se decide que la cuota extra de \$ 10.500 se perpetúe formando parte de los gastos comunes.

Los copropietarios presentes en la asamblea solicitan a CC detalles técnicos sobre el trabajo a realizar. CC envía un informe por correo electrónico a 10 copropietarios.

16. En diciembre la empresa IF envía a la administración factura por USD 3.650,85 correspondiente al «50 % de acopio de materiales según presupuesto», que será abonado por la administración el día 27. El 18 de diciembre envía la factura por el saldo restante (USD 3.650,85), que será abonado por la administración el 6 de febrero de 2015. El 19 de enero de 2015 envía factura por USD 10.957, correspondientes al «50 % del acopio según presupuesto», que se abonará el 12 de febrero.

17. El 15 de diciembre de 2014 la administración informa a CC que IF se presentó a cobrar 50 %, según presupuesto que no tiene. La administración no pide el presupuesto; CC no lo manda.

18. La primera parte de la obra —colocación de sensores en el interior de todas las unidades y panel de control— finaliza el 17 de diciembre de 2014. Solo en una unidad no se pudo colocar el sensor.

El 28 de diciembre de 2014 se realiza en el edificio una reunión entre IF y algunos vecinos (entre ellos CC y AA), para instruir sobre el funcionamiento de los detectores de humo y el resto del sistema instalado.

19. En febrero 2015 se retoman los trabajos, que duran hasta mediados de marzo. Se trata de obra de albañilería, con presencia de varios obreros en el edificio desde las 9 hasta las 17.

Surgen inconvenientes: los caños existentes en los ductos del piso 7 al 1 deben ser sustituidos porque no soportaron la prueba hidráulica (no existe documento de tal prueba) y debe hacerse llegar el agua desde la azotea hasta el garaje. Los caños existentes que debieron cambiarse no llegaban al garaje ubicado en el subsuelo, sino solo hasta el piso 1 (no había conexión de agua ni caños entre el primer piso y el subsuelo). CC decide que IF continúe con la obra. Estos inconvenientes generan tres nuevos presupuestos del 6 de febrero de 2015, por un total de aproximadamente USD 16.000 más. De estos presupuestos CC no informa a los copropietarios.

20. El 2 de marzo de 2015, IF envía a la administración factura por el resto del «presupuesto aprobado» (los de febrero) y el 4 de marzo de 2015 la administración comunica a CC y AA (integrantes de la comisión) que recibió factura por USD 26.798, además de los ya abonados USD 18.258, y que no hay dinero para pagar. Convoca a asamblea extraordinaria grave y urgente para informar.

21. Se celebra la asamblea extraordinaria el 10 de marzo de 2015. La administración aclara que desconocía totalmente el costo de los trabajos. Todos los copropietarios presentes afirman también desconocer el costo de las obras y se cuestiona la actuación de la comisión. AA informa que supo el costo total de las obras con el comunicado de la administración, porque esa tarea no estaba a su cargo.

La comisión presenta renuncia, que no le es aceptada. CC entrega todos los presupuestos a la administración y se vota cuarto intermedio para estudiar los mails y demás comunicaciones entre la empresa IF y CC.

22. El 23 de marzo de 2015 se levanta el cuarto intermedio. CC y AA no asisten a la asamblea, que repudia su ausencia. Se desconoce la deuda con

IF: se afirma que se hizo el trabajo sin consentimiento de la copropiedad ni de la administración. Se designa comisión para revisar el monto adeudado y la forma de pago.

23. El 10 de abril de 2015 se celebra nueva asamblea, en la que la comisión designada a esos efectos informa sobre reuniones mantenidas con los técnicos DJ e IF. La asamblea desconoce la deuda porque no aprobó los presupuestos. Entiende que las responsables del pago a la empresa IF son las integrantes de la comisión CC y AA.

24. No se sigue el trámite de habilitación de Bomberos ni se paga el saldo a la empresa IF. Esta termina la obra de albañilería, pero no pone en funcionamiento el sistema electrónico instalado, debido a la falta de pago.

CONSULTA

¿Qué normativa regula la gestión de la comisión? ¿Qué alcance tiene la facultad dada a la comisión en asamblea del 22 de julio de 2014? ¿Puede la copropiedad desconocer la obra realizada a su vista y paciencia? ¿Quién es el deudor de la empresa IF?: ¿la copropiedad, las integrantes de la Comisión CC y AA, o solo CC, que contrató con IF?

¿Puede la copropiedad no aceptar la renuncia de las integrantes de la comisión?

¿Cómo se liberan los copropietarios en minoría que reconozcan la obra y quieran abonar su cuota parte para evitar mayores erogaciones por el paso del tiempo, actualización de obligaciones y eventuales daños y perjuicios que reclame la empresa IF?

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

Dado que la comisión directiva no es un órgano previsto en el reglamento de copropiedad, que el órgano ejecutor es el administrador (coincide el reglamento con la ley 10751) y que no existe reglamentación interna que regule el funcionamiento ni los cometidos de la comisión directiva, la gestión encomendada a la comisión por la asamblea del 22 de julio de 2014 es, de acuerdo con la definición del artículo 2051, un mandato gratuito (artículo 2052), expreso (artículo 2053), especial (artículo 2054) y absoluto (artículo 2055), dado que no se establecieron límites ni condiciones de especie alguna a la actuación de la comisión. En consecuencia, la copropiedad responde por la obra realizada.

La única condición que se desprendería del texto de lo consignado en acta de asamblea fue la de consultar otros presupuestos para tener opciones, aunque no se estableció quién debía hacerlo.

Igualmente, las tres integrantes de la comisión desde esa asamblea hasta el 11 de noviembre de 2014 procuraron otros presupuestos. CC recibió a tres técnicos para presupuestar la parte de obras y solo uno de ellos, la empresa IF, le entregó un presupuesto por escrito.

CC no los reenvió por mail. Creyó reenviarlos a AA y luego de generado el problema se advirtió que la dirección de correo estaba equivocada. No llegó a la destinataria. Los presupuestos estuvieron a disposición en las distintas asambleas y nadie los miró ni solicitó; tampoco la administración.

Entiendo que se aplica al caso el artículo 2061. El mandato se dio a más de una persona y no se dividió la gestión. La actuación de una sola de las integrantes de la comisión —una sola de las mandatarias—, CC, es válida y obliga al mandante, o sea, a la copropiedad (artículo 2076).

El elevado presupuesto de la obra realizada no permite al mandante desconocer lo que se hizo en su beneficio, a su vista y paciencia y en cumplimiento de las normas de la IMM y la DNB.

Tampoco lo permite el hecho de que CC no se haya asegurado de que llegara la información en forma fehaciente a la copropiedad ni a la administración, dado que en el mandato no se estableció que para resolver debía contar con el aval de los copropietarios.

Coadyuva el hecho de que las facturas por un total de USD 29.215 fueron recibidas por la administración en diciembre y enero, antes de comenzar la obra de mayor envergadura, y abonadas, una en su totalidad y la otra en un 50 %, por lo que entiendo que esa deuda está expresamente reconocida por el administrador, órgano ejecutor, y obliga a la copropiedad.

El hecho de que no haya quedado consignado el monto de la obra en las actas de asambleas, que la administración no lo haya pedido, que ningún copropietario haya mirado la carpeta llevada por CC a la asamblea de diciembre 2014, que los copropietarios no estimaran el elevado costo de la obra que se estaba haciendo y que no hubiera dinero para pagarlo no configura un daño por el cual deba responder CC.

CC cumplió con dar cuenta a la administración de cada gestión y con derivar a ella los pagos que la gestión requirió (artículo 2074 del Código Civil)

AA no es responsable de los eventuales daños que se le reclamen a CC, porque no se pactó la solidaridad entre ambas (artículo 2069).

No es legalmente admisible que no se acepte la renuncia de las mandatarias, por imperio de lo dispuesto por el artículo 2086, numeral 4, y por el 2080.

Los copropietarios que reconozcan la deuda se liberan abonando directamente a IF la cuota parte que les corresponde, con lo que no se verán perjudicados por un eventual juicio contra la copropiedad por el saldo no abonado.

La consultante no ha encontrado informes previos de la Asociación de Escribanos del Uruguay sobre deuda por obra realizada en la copropiedad no reconocida por los copropietarios. Sí sobre quién responde por la reparación y conservación de los bienes comunes, que entiendo se aplican al caso.

Entiende que los caños de alimentación de agua a las bocas de incendio y toda la tecnología asociada y requerida por la Dirección Nacional de

Bomberos son bienes comunes porque refieren a la seguridad del edificio, de acuerdo con lo establecido por el artículo 3 de la ley 10751.

La reparación y alimentación de agua de las bocas de incendio y toda otra exigencia necesaria para la habilitación de Bomberos, requisito previo de la habilitación municipal de la caldera de calefacción, es reparación y conservación de un bien común, a la cual deben contribuir todos los copropietarios, incluidos los cuatro locales comerciales que se encuentran en planta baja y tienen entrada independiente del resto de las unidades.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Según se especifica en el punto 1 de la consulta, se trata de obtener la habilitación de Bomberos de un edificio en propiedad horizontal. Reunida la asamblea de copropietarios el 22 de julio de 2014 a efectos del «análisis y aprobación de presupuesto por habilitación del Bomberos» (punto 4 de la convocatoria), la consultante consigna que en el acta labrada se establece:

Se presenta el presupuesto de la empresa G. Se decide obtener más presupuestos para tener opciones. Se mociona continuar con la cuota extra para solventar el gasto de la habilitación de Bomberos por nueve cuotas más. Se aprueba por mayoría.

Se mociona facultar a la Comisión Directiva a resolver sobre los presupuestos y decidir la contratación del servicio. Se aprueba por mayoría.

En el punto 4 de la consulta se dice que en reunión de la comisión el 31 de julio de 2014 se puso en conocimiento de dos presupuestos de la empresa EG y se esperaba a otro técnico para que proporcionara un nuevo presupuesto. Este no asistió y hubo inspección de otro técnico, el que luego no presentó presupuesto (punto 6).

Uno de los integrantes de la comisión quedó a cargo de las tareas de habilitación referidas y contrató al técnico DJ para que se encargara de la parte administrativa de dicha obtención, por un presupuesto menor que el presentado por la empresa EG. DJ recomendó a otros técnicos para la parte de obras, prueba hidráulica y demás. Dichos técnicos advirtieron que las mangueras no tenían agua, por lo que se requería hacer obras.

El 14 de noviembre de 2014 se reunió la asamblea extraordinaria. La consultante manifiesta que en el acta solo se estableció: «Se plantea e informa las acciones actuadas para concretar la habilitación de Bomberos», y que en la misma asamblea una de las tres integrantes de la comisión renunció al cargo. La integrante de la comisión encargada de la habilitación dice haber informado a la asamblea del costo aproximado de las obras, lo que niegan los copropietarios y solo afirman ella y la restante miembro.

En el punto 13 se manifiesta que el encargado de la habilitación se reunió con distintos técnicos para evaluar y presupuestar las obras a realizar, que recibió de IF dos presupuestos por distintos aspectos de la obra y que se decidió por esta empresa.

El administrador realizó pagos a IF ante la presentación de facturas por parte de la empresa. Se dice que el administrador desconocía los presupuestos.

Surgieron inconvenientes porque los caños no resistieron la prueba hidráulica y hubo que cambiarlos; además, dado que estos llegaban solo al primer piso, era necesario extenderlos hasta el subsuelo. El integrante encargado decidió que la empresa IF continuara con los trabajos, lo que dio lugar a tres nuevos presupuestos de los que no informó a los copropietarios.

El administrador recibió facturas por estos últimos presupuestos e informó a las integrantes de la comisión que carecía de fondos para pagarlas.

Por tal motivo se celebró asamblea extraordinaria el 13 de marzo de 2015. El administrador informó que desconocía totalmente el costo de los trabajos. Lo mismo afirmaron los propietarios asistentes a la reunión, quienes cuestionaron a la comisión directiva. El miembro integrante no responsable de la habilitación de Bomberos manifestó que había sabido del costo de las obras por el comunicado de la administración, porque esa tarea no estaba a su cargo. La comisión presentó renuncia, que no le fue aceptada. El encargado de la obra entregó los presupuestos y se votó cuarto intermedio para estudiar los mails y demás comunicaciones entre la empresa IF y el integrante encargado (punto 21).

Levantado el cuarto intermedio, las integrantes de la comisión no asistieron a la asamblea. Los copropietarios desconocieron la deuda por no haber sido aprobada por la asamblea, y entendieron que las responsables del pago eran las dos integrantes de la comisión. Las obras se paralizaron por falta de pago.

INFORME

Ante los hechos relacionados procedemos a responder las consultas planteadas por la colega:

1. ¿Qué normativa regula la gestión de la Comisión?

Expresa Julio RAMOS OLIVERA que la *comisión directiva*, también llamada *comisión administradora*, de acuerdo con la opinión de RACCIATTI:

[...] es una especie de auxiliar de administración no previsto por la ley que ocupa un lugar intermedio o de enlace entre la asamblea y el administrador. O sea que cumple funciones de asesoramiento al Administrador o a las asambleas, sin poderes de representación ante terceros.

Y luego distingue el administrador de la comisión directiva, diciendo:

[...] el administrador es el representante legal del consorcio, y sus relaciones obligan y son vinculantes para éste; la Comisión Directiva es un órgano de controlar y vigilancia, asesora y recomienda, pero no resuelve.¹⁵⁷

De modo que, en principio, la comisión directiva no tiene poder para representar al conjunto de copropietarios.

157 RAMOS OLIVERA, Julio. *Manual práctico de propiedad horizontal*. 7.^a ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2012, pp. 103-104.

Sin embargo, en el caso planteado la asamblea de copropietarios, el 22 de julio de 2014, facultó expresamente a la comisión directiva para resolver sobre los presupuestos y decidir la contratación del servicio. Esta autorización es un apoderamiento a la comisión para resolver el presupuesto y contratar el servicio para el conjunto de copropietarios; por tanto, la gestión de la comisión se regula por las normas del mandato civil, dispuestas en los artículos 2051 y siguientes del Código Civil.

2. ¿Qué alcance tiene la facultad dada a la comisión en la asamblea de 22 de julio de 2014?

La facultad dada a la comisión directiva para resolver sobre los presupuestos y decidir la contratación del servicio tiene el alcance de una autorización, que implica un apoderamiento por parte de la asamblea de copropietarios a la comisión para resolver el presupuesto y contratar el servicio para el conjunto de copropietarios.

3. ¿Puede la copropiedad desconocer la obra realizada a su vista y paciencia? ¿Quién es el deudor de la empresa IF?: ¿la copropiedad los integrantes de la comisión CC y AA, o solo CC, que contrató con IF?

La copropiedad autorizó a la comisión directiva como órgano para resolver el presupuesto y contratar el servicio, y no a dos o más mandatarios individuales sin dividir la gestión. Por ello, entendemos que con la expresión *comisión directiva* se confiere una autorización para actuar en forma conjunta que, de manera indirecta, implica una prohibición de obrar separadamente (artículo 2061 del Código Civil). Por ello, la actuación individual sería ineficaz.

Sin embargo, la copropiedad, incluido el restante integrante de la comisión, no puede desconocer la obra realizada a su vista y paciencia, en especial cuando a través de la administradora, según surge de la relación de hechos, se efectuaron sucesivos pagos, los cuales deben haber surgido de la liquidación mensual de los gastos comunes. Todos esos actos operan como una ratificación tácita (artículo 1255 del Código Civil) de la contratación realizada en su nombre, por uno de los directores, con la empresa IF.

Esa ratificación implica aprobar el acto de la contratación, en nombre de la copropiedad, realizada por un solo integrante del directorio, y que esa contratación produzca efectos. En consecuencia, la copropiedad es la deudora de la empresa IF.

Deberá analizarse la conducta de los mandatarios (miembros de la comisión) de acuerdo con los artículos 2064 y siguientes del Código Civil, y, en virtud de ello, aprobar o no la gestión. Los integrantes de la comisión tendrán que rendir cuentas de la gestión realizada, y las eventuales discrepancias deberán ser resueltas en la vía judicial, así como también las eventuales responsabilidades que dicha gestión haya generado. No es competencia de esta comisión manifestarse al respecto.

Solo expresamos que se deberá tener presente que las obras a realizarse involucran la seguridad del edificio, por lo cual la necesidad y la urgencia de realizarlas pueden haber llevado a que la integrante de la comisión directiva que actuó individualmente se encontrara en la situación prevista en los artículos 1309 y siguientes del Código Civil.

4. ¿Puede la copropiedad no aceptar la renuncia de los integrantes de la comisión?

La respuesta es negativa. No se puede obligar a sujeto alguno a continuar ejerciendo una función que no quiere realizar, más allá de las responsabilidades que sobre ella puedan recaer por lo ya hecho, de las cuales tendrá que responder en caso de que se comprueben.

5. ¿Cómo se liberan los copropietarios en minoría que reconozcan la obra y quieran abonar su cuota parte para evitar mayores erogaciones por el paso del tiempo, actualización de obligaciones, eventuales daños y perjuicios que reclame la empresa IF?

Entendemos que los copropietarios que en minoría reconozcan la obra y quieran abonar la parte que a cada uno corresponda solo podrán hacerlo mediante un acuerdo con la empresa proveedora del servicio.

CONCLUSIONES

1. La copropiedad es la deudora de la empresa IF. Los integrantes de la comisión deberán rendir cuentas de la gestión realizada y, si existen discrepancias, estas deberán ser resueltas en la vía judicial, así como también las eventuales responsabilidades que dicha gestión haya generado. No es competencia de esta comisión manifestarse al respecto.

2. No es posible no aceptar la renuncia de los integrantes de la comisión directiva.

3. La liberación en forma individual de las sumas adeudadas por los copropietarios conforme a la proporción que a cada uno corresponda solo es posible por acuerdo con el acreedor.

Escs. Juan Pablo Villar
y Mildred Secondo
Informantes

Montevideo, 8 de diciembre de 2015. La Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos Américo Bianchi, Miguel Burdín, María del Carmen Cabrera, Alicia Cancela, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Stefania Della Mea, Gabriela Di Matteo, Gustavo Echavarría, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Mariana González Bonaudi, Carlos Groisman, María Paola Igoa, Mónica Jover, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Margarita Puertollano, María Ritacco, Virginia Rodríguez Zabala, Estela Sarachu, Mildred Secondo, Diego Seré, Adriana Silva, Mariela Spagnolo, Verónica Ubillos, María Beatriz Vázquez 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 22 de diciembre de 2015. Expediente 870/2015.*