

PROPIEDAD HORIZONTAL. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. BIENES COMUNES. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. DERECHO DE SOBREELEVAR

Informe: Civil

Consulta

I. HECHOS

La consulta se relaciona con una situación suscitada en el edificio «PP», sito en la ciudad de Montevideo, acerca de los siguientes puntos:

1. La delimitación espacial de los bienes comunes denominados «espacio libre Z», «espacio libre A» y «espacio libre 0013».
2. El derecho de uso exclusivo de la unidad 0013 sobre el «espacio libre Z» (hoy, «espacio libre 00B»).
3. El derecho de la unidad 0013 a construir en el «espacio libre Z» (hoy, «espacio libre 00B») y ser titular de las unidades de propiedad horizontal resultantes de la construcción, sin tener que requerir autorización alguna de la copropiedad, respetándose el límite de altura a que refiere el artículo 20 del reglamento de copropiedad.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

En virtud de las referidas interrogantes, se procederá a analizar cada una de ellas en forma individual y en el orden planteado, tomando en cuenta para su análisis la documentación que se nos ha presentado.

1. DELIMITACIÓN ESPACIAL DE LOS BIENES COMUNES DENOMINADOS «ESPACIO LIBRE Z», «ESPACIO LIBRE A» Y «ESPACIO LIBRE 00B»

En el estudio de la documentación aportada por el consultante —en su totalidad, fotocopia simple con respecto a la ubicación espacial en el padrón donde se construyó el edificio «PP» del espacio libre denominado «Z», «A», y «00B» (difiere en documentos presentados y que forman parte de la titulación del bien)— nos cabe realizar las siguientes consideraciones.

A. En la *escritura de división de condominio* autorizada por la Esc. YY el 3.8.1964, por la que los propietarios proceden a partir el condominio existente entre ellos en el inmueble de propiedad horizontal del edificio «PP», en el plano relacionado del Agr. ZZ de junio de 1962, inscripto en Catastro con el n.º ..., señalado con la letra «A» surge que la ubicación, superficie y deslinde de los inmuebles de carácter individual, así como los bienes comunes, resultan del «plano de fraccionamiento provisorio» del citado

agrimensor de noviembre de 1963, inscripto en Catastro con el n.º ... el 22.1.1964. En dicha escritura se adjudica la unidad 013; en su descripción se establece que dicha unidad se integra con el «local 013 y estudio 013». El local 013 se ubica en «planta nivel más 6 metros, lindando por todos los vientos con espacio libre “Z”». En la referida escritura se deja establecido que el Arq. WW es el arquitecto director de la obra.

B. En la *escritura de reglamento de copropiedad* autorizada por la Esc. YY el 6.8.1964 se coteja lo siguiente:

- a) La descripción de los bienes comunes de uso individual y los bienes comunes de uso exclusivo se hace en virtud del plano proyecto del Agr. ZZ de noviembre de 1963, inscripto en Catastro el 22.1.1964 con el n.º ... Y al describir la unidad 013, se establece que se integra con el «local 013 y estudio 013» —se detallan las superficies y cotas—, y se indica que el local linda por todos los vientos con el espacio libre «Z». Asimismo, dispone que «le corresponde el uso del espacio libre “A”, que rodea el local “estudio Cero Trece” (bien común)».
- b) En el artículo diecinueve se dispone que «toda obra nueva que afectare el inmueble no podrá realizarse sin autorización previa de todos los delegados de los propietarios. No se concederá dicha autorización sin informe técnico que establezca que las obras a realizarse no menoscaban o perjudican la estabilidad y seguridad del edificio ni alteran su aspecto arquitectónico exterior [...]».
- c) En el artículo veinte se establece: «La prohibición del capítulo anterior, párrafo primero, no se aplicará a las modificaciones y toda otra obra que el propietario realice en su departamento [...]. Quedan igualmente exceptuadas de la prohibición establecida las obras, modificaciones o construcciones realizadas o a realizarse en las zonas letra «A» del plano de fraccionamiento citado por los propietarios que tienen la utilización de dichas zonas, siempre que las mismas obras no excedan de una altura de seis metros sobre el nivel cero y sean aprobadas por el arquitecto director del edificio o, en su defecto, por una mayoría de dos tercios de votos de la Asamblea de delegados de copropietarios».
- d) En el *capítulo séptimo*, artículo veintidós, se designa quién ejerce la administración de la copropiedad del edificio: será a través de la Asamblea de delegados de propietarios e, indirectamente, por delegación de esta, por el administrador.

C. En la *escritura de compraventa* autorizada por el Esc. VV el 1.8.1998, por la que XX adquiere la unidad 013, en la cláusula de objeto se describe el bien en virtud del plano del Agr. ZZ de junio de 1962 precitado para la descripción del bien padrón matriz, y para describir la unidad, en virtud del plano definitivo del citado agrimensor, de noviembre de 1963, inscripto en Catastro con el n.º ... el 13.11.1963, integrándose con el local Cero Trece y con el estudio Cero Trece; indica, además, que le corresponde el uso privativo del bien común espacio libre «A» que rodea la unidad. Establece, asimismo, que el bien común que rodea a la unidad 013, del cual tiene esta el uso privativo, ha sido denominado en los diferentes documentos y planos como zona libre «A» o «Z», con diferentes áreas, pero que dichas diferencias fueron subsanadas por el certificado de la Esc. YY del 20.11.1979, inscripto en el Registro.

D. En *certificado* de la Esc. YY de 28.11.1979 certifica dicha profesional que, habiendo cotejado el reglamento de copropiedad, ha constatado que ha cometido error de copia, designando con la letra «A»

el espacio libre que rodea el local estudio Cero Trece, cuando en realidad es el espacio libre «Z» del plano proyecto del Agr. ZZ de noviembre de 1963 precitado. Agrega que dicho error se cometió en el capítulo primero, artículo tres, cuando se definen los bienes comunes *in fine*, en observaciones, y en el artículo veinte del capítulo sexto, referente a modificación, reparación y destrucción del edificio. Por lo que concluye que debe entenderse que cuando en esas cláusulas se refiere a espacio libre «A» y zonas letras «A», se trata en realidad del espacio libre «Z» y zonas letras «Z». Este documento fue inscripto en el Registro de Traslaciones de Dominio.

E. En el plano proyecto de fraccionamiento del edificio de noviembre de 1963, inscripto en Catastro el 22.1.1964 con el n.º ..., se describe la unidad 013 y el bien común de uso privativo de la unidad, denominado como espacio libre «Z».

F. En el plano de fraccionamiento horizontal de noviembre de 1963, inscripto el 13.7.1967 en Catastro con el n.º ..., se describe la unidad 013 con la misma superficie que en el plano proyecto, pero individualiza el espacio libre como «00B», con un área de 5.085 metros y 8.120 centímetros.

Se desconoce si hay planos de mensura de fraccionamiento horizontal posteriores y reglamentos de copropiedad que modifiquen dicha designación, por lo que podríamos decir que, actualmente, el nomenclátor o designación del espacio que rodea a la unidad 013 es el espacio libre «00B».

No se han encontrado en el último plano referido otros espacios libres que tengan denominación de «A» y «Z», ni en el reglamento de copropiedad alguna otra unidad que tuviera el uso también de esos espacios libres, ya sean «A», «Z» o «00B».

De acuerdo con lo analizado y todo lo predicho, entendemos que los errores de mención del espacio libre en los diferentes planos y documentos —incluso en el mismo documento, en diversos pasajes— no descalifican la situación real, geográfica y jurídica que tiene ese bien común de uso privativo. Del cotejo de ambos planos es claro que el único espacio alrededor de la unidad Cero Trece es ese que se describió como letra «A», «Z» o «00B», y no otro. Y es claro que a la unidad Cero Trece se le adjudicó el uso privativo de ese espacio que lo rodea, con sus atribuciones y limitaciones.

En cuanto a la primera interrogante planteada de cuál es la delimitación espacial del espacio libre —se denomine «A», «Z» o «00B»—, es la que claramente surge del plano de mensura del agrimensor citado como «espacio libre 00B»; ese espacio es el que se encuentra rodeando la unidad Cero Trece y que recoge el reglamento de copropiedad, atribuyéndole a la unidad Cero Trece su uso privativo.

Los contratos deben interpretarse conforme a las normas del Código Civil, artículos 1297 y siguientes, en el sentido que les da el uso general; y en caso de ambigüedad en las palabras, debe buscarse más bien la intención común de las partes en el sentido literal de los términos. Más allá de que en alguno de los documentos, en forma errónea, se designa el espacio común que le corresponde a la unidad 013 con otra nomenclatura, en virtud de los distintos planos, la lógica es que ese espacio le corresponda a la unidad (no es lógico pensar que estuviera separado de esta).

2. DERECHO DE USO EXCLUSIVO DE LA UNIDAD 013 SOBRE EL ESPACIO LIBRE «Z» (HOY, ESPACIO LIBRE «00B»)

Con respecto a la segunda interrogante planteada, siguiendo el razonamiento de la primera y los criterios de interpretación de los contratos establecidos en el Código Civil, cotejando el reglamento de copropiedad

y los planos se desprende que, aunque no de manera acertada en sus redacciones —por la confusión de nomenclátor de letras en la definición de ese espacio libre—, el derecho de uso privativo sobre ese espacio libre —actualmente, por el último plano inscripto, denominado como «espacio libre 00B»— pertenece a la unidad Cero Trece.

**3. DERECHO DE LA UNIDAD 013 A CONSTRUIR EN EL ESPACIO LIBRE «Z»
(HOY, ESPACIO LIBRE «00B») Y SER TITULAR DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD
HORIZONTAL RESULTANTES DE LA CONSTRUCCIÓN, SIN TENER QUE REQUERIR
AUTORIZACIÓN ALGUNA DE LA COPROPIEDAD, RESPETÁNDOSE EL LÍMITE DE ALTURA**

En relación con la siguiente consulta, el artículo 20 del reglamento de copropiedad establece claramente que al propietario de la unidad 013 le está permitido expresamente hacer modificaciones y realizar construcciones en los lugares comunes de su uso exclusivo; agrega las limitaciones de la altura —6 metros a nivel cero— y la autorización del arquitecto director del edificio o, en su defecto, de una mayoría de dos tercios de votos de la Asamblea de delegados de copropietarios. En el mismo artículo, a continuación, establece que «igualmente queda autorizado el propietario de la unidad Cero Cero Ocho a realizar las modificaciones tendientes a transformar dicha unidad en uno o más departamentos o escritorios con entrada desde el exterior y/o desde el interior»; ello asimila a ambas unidades en la facultad tanto de realizar las construcciones como, incluso, de crear nuevas unidades de propiedad horizontal. Por consiguiente, entendemos que los requisitos exigidos para la construcción en el espacio libre bien común privativo de la unidad 013 es que esta no exceda de seis metros sobre el nivel cero, que cumplan con las ordenanzas municipales y que no atenten contra la solidez, seguridad y estabilidad del edificio.

Los adquirentes de las unidades que integran el edificio «PP», al adquirirlas, aceptan el reglamento de copropiedad como parte de la titulación y tienen pleno conocimiento de esa autorización (no se requiere su aprobación posterior).

El derecho de sobreelevar consiste en la facultad de realizar construcciones en parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal o realizar nuevas construcciones sobre el terreno bien común. *Sobreelevar* es, en sentido amplio, no solo realizar nuevas obras en altura o en subsuelo, sino también construir en el terreno.

Como expresa MOLLA (1989: 121): «El derecho de sobreelevar es real porque es una facultad del dominio. El titular de la cosa puede edificar, y, por el principio de accesión, lo construido le pertenece». Previamente, señalaba el autor: «Las reservas edictadas en el reglamento de copropiedad permitirán al titular del inmueble en estado horizontal, antes de producirse la actuación del régimen jurídico de propiedad horizontal, en ejercicio de los poderes que se concentran en su persona, establecer dicha reserva de sobreelevar» (ibídem). Agrega MOLLA (1989: 122): «El titular será, en el caso de reserva del propietario del terreno, el mismo por el cual accedió al dominio del suelo. Para el caso de ser persona distinta, el título será la cesión del derecho, con las formalidades referidas, y su participación en la copropiedad se producirá una vez construido el edificio». Y culmina: «El derecho de sobreelevar constituye una de las facultades emergentes del dominio, que en principio reside en todos los copropietarios. Ello no obsta a

que por acuerdo obtenido conforme a la ley se transmita dicho derecho a un tercero o se lo reserve el dueño de la cosa» (ibídem).

La autorización o la reserva para sobreelevar no es título, sino que confiere poder para construir. El poder referido es irrevocable por no emanar de una relación base mandato.

Por lo expuesto, en el caso en consulta, hubo en el reglamento de copropiedad una reserva de derechos de parte del dueño del terreno a favor del propietario de la unidad 013 para sobreelevar en el espacio bien común de su uso exclusivo, por lo que el referido derecho le corresponde (sin perjuicio de poder cederlo a un tercero).

CONCLUSIONES

1. En cuanto a la delimitación espacial del espacio libre, se denomine «A», «Z» o «00B», es la que claramente surge del plano de mensura del agrimensor citado como «espacio libre 00B». Ese espacio es el que se encuentra rodeando la unidad Cero Trece, a la que el reglamento de copropiedad le atribuye su uso privativo.
2. El derecho de uso privativo sobre ese espacio libre, actualmente, por el último plano inscripto, señalado como «espacio libre 00B», lo posee la unidad Cero Trece.
3. De acuerdo con el reglamento de copropiedad, el propietario de la unidad 013 puede realizar en el bien común de uso exclusivo nuevas obras —incluso, unidades independientes—, respetando el límite de altura, las ordenanzas públicas municipales y lo preceptuado por la ley de propiedad horizontal. Dichas construcciones le pertenecerán, y podrá ejercer sobre ellas todos los derechos de propiedad (deberá modificar, en consecuencia, planos de mensura y reglamento de copropiedad).

Escs. Alejandra Del Portillo
y Rossana Ivanier
Informantes

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

MOLLA, Roque (1989). «Manifestaciones actuales relativas al derecho de dominio. La multipropiedad o tiempo compartido. El derecho de sobreelevar en propiedad horizontal». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XIX, pp. 118-122.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Marcela Aldana, Karen Bonner, Javier Carneiro, M.^a Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Gustavo Echavarría, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, M.^a del Rosario Marchese, M.^a Valentina Martínez Jaime, Francisco Mastropierro, Roque Molla, Adriana Olmedo, Laura Parnás, Alejandra Del Portillo, Margarita

Puertollano, M.^a del Pilar Ramírez, Ana Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, M.^a Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 31.10.2023, expediente 2853/2023.*