

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. GARAJE. DERECHO DE USO. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. CESIÓN DE DERECHOS POSESORIOS

Informe: Civil

Consulta

I. HECHOS

La consulta objeto del presente se realiza en virtud del desarrollo de un proceso judicial de prescripción adquisitiva de cuota parte indivisa de una unidad de propiedad horizontal. Esta unidad tiene la naturaleza jurídica de bien individual (garaje) y se ubica en un edificio construido según las disposiciones de la ley 10.751 (Ley de Propiedad Horizontal, de 25 de junio de 1946), de acuerdo con el plano definitivo, inscripto en Catastro. El siguiente resumen de hechos resulta de la documentación aportada por la sede.

27.2.1978. *Compraventa.* XX S. A., sociedad promotora, enajena por título compraventa y modo tradición al Sr. A, quien adquiere la propiedad y posesión de la unidad número 602 (padrón individual .../602). Luego de la descripción de la unidad según plano, las partes declaran que a dicha unidad le corresponde el uso exclusivo de una determinada terraza (bien común) y «un lugar en el garaje señalado con el número “1”». De la compulsión de los planos y del reglamento de copropiedad resulta, inequívocamente, que el garaje número «1» es una propiedad individual, denominada «garaje SS101», y no un bien común del que puede adjudicarse un uso; habría correspondido proceder a la enajenación de cuota parte indivisa (en este caso, 1/12 de la unidad individual garaje SS101). Este error es reiterado en las sucesivas compraventas, en virtud de las que se enajena por título compraventa y modo tradición solo la unidad y se declara, en la misma forma relacionada en la primera compraventa, que a dicha unidad 602 le corresponde el uso exclusivo de una determinada terraza (bien común) y «un lugar en el garaje».

5.8.2013. *Compraventa.* El Sr. K adquiere la unidad mencionada por título compraventa y modo tradición. En este negocio se advierte el error; la parte adquirente retiene un monto de dinero hasta tanto sea dictada la sentencia de prescripción adquisitiva de la doceava parte indivisa del bien privado «garaje SS101» (padrón individual número .../SS101).

9.3.2015. *Prescripción adquisitiva de bien inmueble.* El Sr. K inicia proceso judicial; solicita se declare la prescripción adquisitiva de la doceava parte indivisa que le corresponde en el garaje SS101 del padrón ... Alega que es propietario de la unidad 602 (padrón individual .../602) y poseedor de 1/12 ava parte de la unidad «garaje SS101» (padrón individual número .../SS101).

20.11.2020. *Cesión de derechos posesorios (otorgada en escritura pública).* El Sr. K (casado) cede a la Sra. S, quien adquiere la posesión y los derechos posesorios que le corresponden sobre la doceava parte indivisa de la unidad «garaje SS101», objeto de esta consulta.

10.2.2021. La Sra. S se presenta en el expediente en trámite, acreditando la cesión de derechos posesorios; solicita se continúe con el proceso de prescripción adquisitiva iniciado por el Sr. K.

Notas:

- En todos los negocios y hechos jurídicos del proceso dominial se describen las unidades según plano de mensura y fraccionamiento horizontal en régimen de la ley 10.751 cotejado e inscripto en Catastro.
- Todas las primeras copias de los negocios y hechos jurídicos del proceso dominial se encuentran inscriptas.

II. CONSULTA

Se consulta si en el caso de autos, y atento a lo dispuesto en los artículos 1188 y 549 del Código Civil (este último, sobre el *derecho de uso*):

1. Sobre el derecho de uso del garaje que se acredita en el reglamento de copropiedad y en la compraventa cuando adquiere el Sr. K, si el uso integra el derecho de propiedad de la unidad y afecta su determinación.
2. Si puede ser objeto de prescripción por tener un derecho de uso sobre un lugar en el garaje y, a su vez, si es posible realizar su cesión como derecho posesorio.

III. INFORME DE LA OFICINA ACTUARIA

Se transcribe a continuación el informe de la oficina actuaria:

En cuanto a que lo que se pretende prescribir es un bien privado (garaje) y surge del reglamento de copropiedad de fecha 23.12.1976, autorizado por el Esc. Z, que en su artículo 32 se define al garaje SS101 como un derecho de uso de un lugar para guardar un automóvil *por cada doce avas partes de cuota de dominio de que sean propietarios en la unidad*.

Del reglamento de copropiedad surge que el garaje es un bien privado, y se lo define como bien de uso privado, al cual las unidades tienen el derecho de uso. Cuando adquiere el Sr. K la unidad 602, adquiere la misma y el derecho de uso del garaje SS101, padrón ...

Lo que genera duda sobre la solicitud de prescripción es en cuanto a la cesión de derechos posesorios que se realiza el 20.11.2020 entre el propietario de la unidad 602 con derecho de uso del garaje SS101 padrón ... y la Sra. S. El cedente, en este caso, tenía derecho de uso y cede sus derechos posesorios.

El derecho de uso del garaje que se acredita en el reglamento de copropiedad y en la compraventa, cuando adquiere el Sr. K, genera duda: si el uso integra el derecho de propiedad de la unidad y afecta su determinación.

Se solicita a la Sra. jueza se eleve la consulta a la Asociación de Escribanos del Uruguay a los efectos de *determinar si puede ser objeto de prescripción por tener un derecho de uso sobre un lugar en el garaje y, a su vez, si es posible realizar la cesión del mismo como derecho posesorio* [los destacados nos pertenecen].

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

El reglamento de copropiedad fue otorgado el 29.11.1976 (antes de la primera compraventa en régimen de propiedad horizontal) por XX S. A. (promotora). Los artículos que refieren estrictamente al bien privado «garaje» son [los destacados a continuación son nuestros]:

- ARTÍCULO PRIMERO, NUMERAL II. Refiere a que, además de los bienes comunes, el edificio consta de los siguientes *bienes privados*: «un garaje ubicado en el subsuelo con dependencia en planta baja y treinta y dos apartamentos [...]. Bienes privados: garaje SS Ciento Uno, padrón individual número .../SS Ciento Uno; se ubica en el subsuelo», y continúa describiendo cota y superficie.
- ARTÍCULO SÉPTIMO: «El destino de las unidades, excepto el garaje SS Ciento Uno, será de vivienda [...]. En cuanto al destino de la unidad SS Ciento Uno, será el de garaje».
- ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: «El garaje SS Ciento Uno se regirá por las siguientes disposiciones: a) los *copropietarios* de dicha unidad tendrán *derecho al uso de un garaje* para guardar un automóvil *por cada doce avas partes de cuota de dominio de que sean propietarios* en la unidad; b) al solo efecto del uso o utilización, este garaje está dividido en doce lugares numerados correlativamente del uno al doce, según plano firmado por el Arq. PP cuya protocolización solicita XX S. A. al suscrito escribano; c) el tamaño de los automóviles a guardar no excederá del perímetro asignado a los referidos lugares; d) *en las escrituras de enajenación de partes indivisas de dicha unidad que otorgue XX S. A. se consignará el número del lugar cuyo uso y goce corresponde a la parte indivisa enajenada; los copropietarios* podrán arrendar su parte indivisa en la unidad sin requerir el consentimiento de los respectivos copropietarios [...].».

II. GARAJE EN PROPIEDAD HORIZONTAL: BIEN PRIVADO

En el régimen de propiedad horizontal, el garaje puede tener la naturaleza jurídica de *bien común* del edificio y, así, ser utilizado por todos o algunos de los copropietarios (en este último caso, se destacan los llamados *usos exclusivos*); de *bien privado*, o *unidad individual*, independiente, que ingresa en tráfico jurídico como cualquier unidad del edificio. Por lo tanto, si bien la unidad garaje —bien privado o de propiedad individual— forma parte de un edificio construido en régimen de propiedad horizontal, entre sus copropietarios —en sus relaciones internas respecto al bien— rigen las normas de condominio del régimen de propiedad común; por consiguiente, el derecho a su uso, goce y disposición se regula de acuerdo con este último régimen. Como señala Molla (Asociación de Escribanos del Uruguay, 1988: 402):

La circunstancia de tratarse de un bien de características físicas especiales y con un destino natural vinculado al estacionamiento de vehículos no produce un apartamiento de las reglas

generales que rigen la *propiedad común* (utilizamos este término para diferenciarla de la *propiedad horizontal*).

En consecuencia, el uso, el goce y la disposición del bien en su totalidad deberá realizarse de acuerdo a las normas del Código Civil.

Sobre el mismo tema, véase consulta similar en ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1999).

En la misma línea de pensamiento, esta unidad horizontal, según lo expresa GNAZZO (GNAZZO y WONSIAK: 1988: 465),

internamente va a ser propiedad de varios sujetos, que la tendrán por cuotas a las partes indivisas. Así, internamente va a existir un condominio de tipo común del Código Civil que va a tener que coordinarse con el resto de la ordenación que rige en materia de propiedad horizontal.

III. DERECHO DE USO

Del estudio de la consulta objeto del presente, consideramos que el término *uso* es utilizado en diferentes acepciones, por lo que nos parece oportuno diferenciar los distintos significados de dicho término.

El *derecho de uso*, según lo define el artículo 541 del Código Civil, «es un derecho real que consiste en servirse de la cosa de otro o de exigir una porción de los frutos que ella produce». El artículo 549 del Código Civil, citado por la oficina actuaria, establece:

Los derechos de uso y habitación son intransmisibles a los herederos y no pueden cederse a ningún título, prestarse ni arrendarse.

Ni el usuario ni el habitador pueden arrendar, prestar o enajenar objeto alguno de aquellos a que se extiende el ejercicio de su derecho.

Pero bien pueden dar los frutos que les está permitido consumir en sus necesidades personales.

Ese derecho de uso al que refiere el artículo 541 del Código Civil es un *bien* que tiene una medida de valor y puede ser objeto de propiedad (C. Civil, art. 460).

Continuando con su categorización, y según lo dispuesto por el artículo 471 de dicho código, es un bien *incorporal*; concretamente, según el artículo 472, es un derecho real *en* una cosa (y no *contra* la cosa), «sin relación a determinada persona», que «supone el dominio o desmembramiento del dominio». La ley distingue así entre los derechos reales *en* la cosa (los llamados derechos reales *de goce*: el *dominio* y sus *desmembramientos*) y los derechos reales *contra* la cosa (los denominados derechos reales *de garantía*). Según dispone el artículo 486 del mismo cuerpo normativo, «el dominio (que se llama también *propiedad*) es el derecho de gozar y disponer de una cosa arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno».

Es así que el uso, *entre otros derechos reales menores*, como el usufructo y la habitación, es producto del *desmembramiento del dominio*. No caben dudas sobre su naturaleza de *derecho real y sobre que su objeto recae sobre cosa ajena*. Y es por esto último que, de acuerdo con el artículo 549 del Código Civil, citado por la sede, este derecho es intransmisible a los herederos, no puede cederse a ningún título, ni prestarse, ni arrendarse. Como señala YGLESIAS, «esta es una característica ineludible de estos derechos.

Solo pueden constituirse sobre un bien ajeno y solo pueden subsistir en tanto el bien siga siendo ajeno» (1997: 16). Como dice el autor, nuestro Código Civil hace referencia al «desmembramientos del dominio» recogiendo una idea que fue desarrollada por la doctrina tradicional francesa. Actualmente, y según el posterior desarrollo doctrinario, es que se habla de *derechos reales limitados: limitado* porque su contenido no abarba todo aquello para lo que puede ser utilizado su objeto, sino solo una parte; y *limitante* de la propiedad, pues implica una restricción a lo que puede hacer su propietario.

Dicho esto, cabe diferenciar el *derecho de uso* como derecho real menor —como desmembramiento del dominio, según lo expuesto— del *derecho de usar o utilizar un bien como atributo del derecho de propiedad*, derecho real mayor que, según resulta del citado artículo 486, no recae sobre cosa ajena sino sobre cosa propia. Cuando el reglamento de copropiedad en cuestión habla de un «derecho al uso de un lugar para guardar un automóvil por cada doce avas partes de cuota de dominio de que sean propietarios en la unidad», *se refiere a un atributo del derecho de propiedad*.

IV. APLICACIÓN AL CASO CONCRETO

Del estudio del reglamento de copropiedad y plano aportados, y tal como lo destaca la oficina actuaria, surge que el bien objeto de la consulta es un bien privado —con destino garaje—; una unidad más, como las restantes treinta y dos unidades con destino vivienda que integran el edificio.

Asimismo, del artículo 32 del reglamento mencionado surge que los *copropietarios* de dicha unidad *tendrán derecho al uso de un garaje* para guardar un automóvil por cada doce avas partes de cuota de dominio *de que sean propietarios*; que al solo efecto del uso o utilización, este garaje está dividido en doce lugares numerados correlativamente del uno al doce; que en las escrituras de enajenación de partes indivisas de dicha unidad que otorgue XX S. A. se consignará el número del lugar cuyo uso y goce corresponde a la parte indivisa enajenada.

La situación planteada en la consulta parte del error cometido en la compraventa de 1978, entre el Sr. A y XX S. A. (promotora del edificio), por la que esta última concedió al Sr. A el derecho al uso sobre un lugar en el garaje en lugar de enajenar la cuota parte indivisa del padrón individual garaje. Siendo la unidad garaje SS101 un padrón individual y no un bien común, hubiera correspondido otorgar la compraventa de la cuota parte indivisa del padrón individual garaje. Lo mismo sucedió en las siguientes escrituras de compraventa, hasta la penúltima, otorgada el 5.8.2013, en la que se advierte el error.

De la información registral aportada surge que dicho lugar de garaje no fue objeto de ningún otro negocio por parte del promotor, quien, en las otras escrituras de compraventa de dicho edificio, sí enajeno la cuota ava parte indivisa de la unidad garaje.

Como consecuencia de lo expuesto, se entiende que la sociedad promotora no transfirió la cuota parte indivisa del garaje, por lo que es su actual propietaria. La misma posición fue la sostenida por esta comisión en otra consulta de similares características (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2015).

- *Poseción del primer y posteriores adquirentes*. De la documentación presentada resulta razonable entender que el primer adquirente (Sr. A) comenzó a usar la parte indivisa del garaje en concepto de propietario desde el comienzo. Resulta ya desde esa primera enajenación (2.2.1978), documentada en escritura pública, que el adquirente comenzó a poseer el bien desde ese momento. Y es por ello por lo que se concluye que en las diferentes escrituras

públicas que siguieron a aquella, lo que se transfirió fue la posesión y no simplemente el uso del lugar en el garaje.

- *Uso*. En lo que respecta a ese uso al que nos estamos refiriendo, el primer adquirente de la unidad (Sr. A) y los sucesivos adquirentes usaron el garaje porque se creyeron dueños y no por considerar que tenían un derecho personal de uso —menos aún, un derecho de uso exclusivo, por no tratarse el garaje de un bien común—, ya que desde esa escritura de 1978 inició la posesión: el Sr. A ingresó con ánimo de dueño y es eso mismo lo que justifica el inicio de la posesión.

Por lo expuesto, en lo que respecta a la primera consulta —si el uso integra el derecho de propiedad de la unidad y afecta su determinación—, respondemos que sí: el uso integra el derecho de propiedad. Pero consideramos importante diferenciar el *derecho de uso como derecho real menor*, producto del desmembramiento del dominio, del *derecho personal de uso* y el *derecho de usar o utilizar un bien*, inherente a la calidad de propietario (ver en el apartado III que antecede la referencia y transcripción del artículo 486 del Código Civil). Tal como lo expresan MIRANDA y CURBELO URROZ (1991: 10):

Por el dominio, y como atributo de él, puede el sujeto ejercer su derecho usando, gozando y disponiendo de la cosa. El uso, goce y disposición configuran la suma de atribuciones que es dado tener al hombre sobre las cosas. De ahí que el dominio o propiedad, al radicarse en la cosa, aparezca como una calidad inherente a ella (art. 489 del C. Civil), la absorba y se confunda con la misma.

El artículo 489 del Código Civil, referido por los autores, establece que «el dominio o propiedad se considera como una calidad inherente a la cosa, como un vínculo real que la liga al dueño y que no puede romperse sin hecho suyo».

Respecto de la segunda consulta —determinar si puede ser objeto de prescripción por tener un derecho de uso sobre un lugar en el garaje y, a su vez, si es posible realizar su cesión como derecho posesorio—, también entendemos que sí, se puede. Como define MOLLA, la prescripción adquisitiva o «usucapión es un modo originario de adquirir el dominio y demás derechos reales por la posesión que reúna las cualidades exigidas por la ley» (1993: 603). Y como enseña BIONDI, *usucapir* proviene de *usucapĕre* y significa «tomar por la posesión» o adquirir a través de la posesión (*usus es posesión*; 1972: 205 y ss.). El derecho al uso por sí solo no da lugar a la prescripción adquisitiva: se necesita la posesión.

La doceava parte del bien privado garaje al que refiere la consulta puede ser objeto de prescripción, ya que lo que tiene la actora, la Sra. S, son derechos posesorios que le fueron cedidos (por el Sr. K). La Sra. S, actual usuaria, debe continuar poseyendo el lugar en el garaje a efectos de prescribir la cuota avá parte indivisa que le corresponde; esta es la posición sostenida por esta comisión en la consulta ya referida (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2015).

V. CONCLUSIONES

1. Sobre el derecho de uso del garaje que se acredita en el reglamento de copropiedad y en la compraventa cuando adquiere el Sr. K: ¿el uso integra el derecho de propiedad de la unidad y afecta su determinación? Entendemos que sí integra el derecho de propiedad de la unidad garaje, con la aclaración de que lo integra en la forma manifestada como derecho de uso, de

utilización que tiene todo propietario, y no como derecho real de uso al que se refieren los artículos 541 a 549 del Código Civil.

2. Respecto a si puede ser objeto de prescripción por tener un derecho de uso sobre un lugar en el garaje y, a su vez, si es posible realizar su cesión como derecho posesorio, también entendemos que sí, pues la actora en el proceso de prescripción es titular de derechos posesorios que le fueron cedidos en virtud de un contrato de cesión de derechos posesorios.

Escs. Marcela Aldana y Ana Realini
Informantes

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1988). Comisión Derecho Civil (informante: Roque MOLLA). «Propiedad horizontal. Garaje». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 74, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 401-403.
- (1999). Comisión Derecho Civil (informantes: Aída NOBLÍA y Ricardo MÉNDEZ LOSA). «Garaje». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 85, n.º 1-6 (ene.-jun.), pp. 166-170.
- (2015). Comisión Derecho Civil (informante: Juan Pablo VILLAR). «Garaje. Propiedad horizontal. Prescripción adquisitiva. Buena fe». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 101, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 382-389.
- BIONDI, Biondo (1972). *Instituzioni di diritto romano*, 5.ª ed. Milán: Giuffrè.
- GNAZZO, Teresa, y WONSIK, María (1988). «Los garajes en la propiedad horizontal». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 74, n.º extr., pp. 463-477.
- MIRANDA, Fernando, y CURBELO URROZ, Hebert (1991). *La copropiedad: naturaleza y funcionamiento*. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay.
- MOLLA, Roque (1993). «La prescripción adquisitiva abreviada: un modo originario de adquirir». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXIII, pp. 603-609.
- YGLIAS, Arturo (1997). *Derecho de las cosas*, tomo IV, vol. 1 («Derechos reales limitados: usufructo, uso y habitación»), 2.ª ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Patricia Rivas, Juan Pablo Villar, Francisco Mastro-pierro, Roque Molla, Ana Realini, Diego Séré, Marcela Aldana, M.ª del Pilar Ramírez, M.ª del Rosario Marchese, Américo Bianchi, M.ª Beatriz Vázquez, M.ª Inés Casatroja, Adriana Olmedo, Karen Bonner, Juan Pablo Alonso, Ana Lía Méndez, Agustina Ferreira, Analía Cánepa y Laura Parnás, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 28.11.2023, expediente 2830/2023.*